

Clase de activos: Inmobiliario no cotizado
Documento informativo destinado a los clientes

Banque Bordier & Cie SCmA

Clase de activos: Inmobiliario no cotizado

Documento informativo destinado a los clientes

*Esta ficha educativa presenta de forma sencilla qué es el sector inmobiliario no cotizado como clase de activos de inversión. Está dirigida a clientes sin conocimientos financieros y **no sustituye, en su caso, a la documentación contractual o a la información oficial relativa a las inversiones en cuestión.***

Esta ficha no abarca los fondos inmobiliarios cotizados. Estos son objeto de fichas informativas independientes.

1. Introducción

El sector inmobiliario no cotizado constituye una **clase de activos real**, basada en la inversión directa o indirecta en bienes inmuebles que no se negocian en un mercado bursátil. Permite a los inversores exponerse a activos tangibles, generadores de ingresos potenciales, al tiempo que suele inscribirse en una **lógica a largo plazo**.

A cambio, el sector inmobiliario no cotizado se caracteriza por una **liquidez limitada**, una **valoración menos frecuente** y **riesgos específicos**, relacionados en particular con el mercado inmobiliario local, la gestión de los inmuebles y la estructura de la inversión.

2. ¿Qué es el sector inmobiliario no cotizado?

El sector inmobiliario no cotizado se refiere a la inversión en activos inmobiliarios que no cotizan en bolsa, tales como inmuebles residenciales, comerciales, industriales o logísticos, ya sea directamente o a través de estructuras de inversión especializadas.

Cuando la inversión se realiza a través de estructuras no cotizadas (como fondos inmobiliarios no cotizados, sociedades especializadas o vehículos de tipo club deal), esta puede presentar características similares a las inversiones en capital riesgo, especialmente en términos de estructura, horizonte de inversión y liquidez.

A este respecto, se recomienda consultar también la ficha informativa sobre capital riesgo, que describe los mecanismos generales aplicables a las inversiones en activos no cotizados.

Los inversores poseen una participación en un activo inmobiliario o en una estructura inmobiliaria, proporcional a su inversión. El valor de esta participación depende del rendimiento de los activos subyacentes, en particular de los alquileres percibidos, de la evolución del mercado inmobiliario y de las condiciones de reventa.

A diferencia de los activos inmobiliarios cotizados, los activos inmobiliarios no cotizados no se benefician de una valoración continua del mercado. Se inscriben en una visión patrimonial y a largo plazo, hasta la venta de los activos.

3. Características principales del sector inmobiliario no cotizado

El sector inmobiliario no cotizado presenta características específicas que lo distinguen de las inversiones inmobiliarias cotizadas y de los instrumentos financieros tradicionales.

- **Inversión en activos reales y tangibles:** Las inversiones se basan en bienes inmuebles físicos, cuyo valor está vinculado a su ubicación, calidad, uso y estado.
- **Horizonte de inversión a largo plazo:** El sector inmobiliario no cotizado suele inscribirse en un horizonte de inversión a medio o largo plazo, a menudo superior a varios años.
- **Liquidez limitada:** Las inversiones inmobiliarias no cotizadas no suelen poder revenderse rápidamente. Las salidas se producen principalmente en el momento de la venta de los inmuebles o según las modalidades previstas en la estructura de inversión.
- **Valoración no diaria:** El valor de los activos se determina periódicamente, sobre la base de peritajes o estimaciones, y no a través de un mercado bursátil en continuo.
- **Ingresos recurrentes potenciales:** los inmuebles pueden generar ingresos regulares en forma de alquileres, siempre que se cumplan las condiciones de ocupación y solvencia de los inquilinos.
- **Transferibilidad limitada:** Las participaciones en estructuras inmobiliarias no cotizadas no son, en principio, libremente transferibles y pueden estar sujetas a restricciones contractuales.

4. Objetivo de la inversión en inmuebles no cotizados

El objetivo principal de los inmuebles no cotizados es **generar ingresos potencialmente regulares**, al tiempo que se busca una **revalorización del capital a largo plazo**. Esta clase de activos se utiliza a menudo con fines de diversificación patrimonial y de protección parcial contra la inflación.

La rentabilidad depende principalmente de la calidad de los activos inmobiliarios, de su gestión, de la evolución del mercado local y de las condiciones económicas generales.

5. ¿Cuáles son los principales tipos de inmuebles no cotizados?

Las inversiones en inmuebles no cotizados pueden abarcar diferentes segmentos inmobiliarios, cada uno con características específicas en cuanto a rentabilidad, riesgos y sensibilidad económica:

- **Inmobiliario residencial**
El sector inmobiliario residencial incluye, en particular, los edificios de viviendas destinados al alquiler. Se considera generalmente más defensivo, ya que la demanda de vivienda es relativamente estable. Los ingresos proceden principalmente de los alquileres percibidos, mientras que el rendimiento depende también de la ubicación, la tasa de ocupación y la evolución demográfica.
- **Inmobiliario comercial (oficinas, locales comerciales)**
Este segmento agrupa los edificios de oficinas, las superficies comerciales y los centros de negocios. Puede ofrecer rendimientos atractivos, pero es más sensible al ciclo económico, a la evolución de las formas de trabajo y a la salud financiera de los inquilinos. Los contratos de

alquiler son a menudo de mayor duración, lo que puede aportar visibilidad sobre los ingresos, sin perjuicio del riesgo de desocupación.

- **Inmobiliaria industrial y logística**
El sector inmobiliario industrial y logístico abarca almacenes, plataformas logísticas y naves industriales. Este segmento ha experimentado un importante crecimiento, especialmente en relación con el auge del comercio electrónico. Presenta un perfil de rentabilidad y riesgo específico, que depende en gran medida de la ubicación y la calidad de las infraestructuras.
- **Inmobiliario especializado (sanidad, hostelería, residencias asistidas, etc.)**
Esta categoría agrupa activos inmobiliarios de uso específico, como centros sanitarios, hoteles, residencias asistidas o infraestructuras relacionadas con la educación. Estas inversiones pueden ofrecer oportunidades de diversificación, pero requieren una experiencia específica y pueden ser más sensibles a los riesgos normativos u operativos.

6. Los principales actores del sector inmobiliario no cotizado

Una inversión en el sector inmobiliario no cotizado implica la intervención de varios actores especializados, cada uno de los cuales desempeña un papel determinante en el rendimiento y la seguridad de la inversión.

- **Gestor o operador inmobiliario:** El gestor es responsable de la selección de los activos, su adquisición, su gestión operativa y su enajenación. Supervisa, en particular, la gestión de los alquileres, las obras, la relación con los inquilinos y las decisiones estratégicas destinadas a crear valor a largo plazo.
- **Vehículo o estructura inmobiliaria:** Las inversiones se realizan a menudo a través de sociedades o estructuras especializadas, que son las propietarias de los inmuebles. Los inversores poseen en ellas una participación proporcional a su inversión, según las condiciones previstas contractualmente.
- **Proveedores técnicos y administrativos:** Proveedores especializados se encargan de la gestión diaria de los inmuebles (mantenimiento, conservación, gestión de alquileres), así como de las funciones administrativas y contables. Su eficacia contribuye directamente a la calidad de la explotación de los activos.
- **Peritos inmobiliarios independientes:** Los peritos inmobiliarios intervienen para estimar el valor de los inmuebles a intervalos regulares. Sus valoraciones sirven de base para la valoración de las inversiones y para informar a los inversores.
- **Bancos y entidades financieras:** Los proyectos inmobiliarios pueden recurrir a financiación externa. Las condiciones de financiación influyen en la rentabilidad y el perfil de riesgo de la inversión.
- **Autoridades competentes:** El marco normativo y fiscal aplicable depende del país en el que se encuentran los inmuebles y de la estructura de la inversión. Las autoridades competentes velan por el cumplimiento de la normativa vigente.

7. El ciclo de la inversión en inmuebles no cotizados

Una inversión en inmuebles no cotizados se inscribe en un **ciclo de vida estructurado**, que suele abarcar varios años.

La primera etapa consiste en la **adquisición del inmueble**, tras una fase de análisis y selección. A continuación, el inmueble se **pone en explotación**, con la búsqueda de inquilinos y la puesta en marcha de una gestión de alquileres.

Durante la fase de tenencia, el gestor se encarga de la **gestión corriente del inmueble**, cobra los alquileres y puede emprender **obras de renovación u optimización**, con el fin de mejorar la calidad del activo, su atractivo y su valor.

Cuando las condiciones del mercado se consideran favorables, el inmueble puede venderse. La venta suele marcar el final de la inversión o de una fase del proyecto. El producto de la venta se **distribuye** entonces **entre los inversores**, tras deducir los gastos y los posibles compromisos financieros.

8. Estructura de rentabilidad de los activos inmobiliarios no cotizados

La rentabilidad de una inversión en inmuebles no cotizados se basa en dos componentes principales.

El primero corresponde a **los ingresos por alquiler**, generados por el arrendamiento de los inmuebles. Estos ingresos pueden ofrecer cierta regularidad, siempre que se tengan en cuenta la tasa de ocupación, la calidad de los inquilinos y el nivel de los gastos.

El segundo componente es la **posible plusvalía** obtenida al vender los inmuebles. Esta plusvalía depende, en particular, de la evolución del mercado inmobiliario, de la ubicación de los activos, de su estado y de las mejoras realizadas durante el periodo de tenencia.

La rentabilidad bruta se ve reducida por diversos gastos, en particular los gastos de gestión, los gastos de explotación, los costes de financiación y, en su caso, los gastos relacionados con la estructura de inversión. Por lo tanto, la rentabilidad neta depende en gran medida de la calidad de la gestión y de las condiciones del mercado.

9. Estructura de riesgo de los activos inmobiliarios no cotizados

Invertir en inmuebles no cotizados conlleva varios **riesgos específicos**, que es importante comprender antes de tomar cualquier decisión de inversión.

- **Riesgo del mercado inmobiliario:** El valor de los inmuebles puede variar al alza o a la baja, en función de la oferta y la demanda, los tipos de interés y la coyuntura económica local.
- **Riesgo de liquidez:** Los activos inmobiliarios no pueden revenderse rápidamente. El inversor debe estar en condiciones de inmovilizar su capital durante un largo plazo.
- **Riesgo de alquiler:** La desocupación de los inmuebles, la marcha de los inquilinos o su insolvencia pueden reducir los ingresos esperados.
- **Riesgo operativo:** Los problemas de gestión, las obras imprevistas o una mala explotación pueden afectar al rendimiento global de la inversión.
- **Riesgo de financiación:** El recurso al endeudamiento puede amplificar los rendimientos, pero también las pérdidas en caso de subida de los tipos de interés o de caída del valor de los activos.

- **Riesgo regulatorio y fiscal:** Los cambios en la normativa o la fiscalidad pueden afectar a la rentabilidad y a la estructura de la inversión.

Estos riesgos pueden **mitigarse parcialmente** mediante la diversificación de activos, una selección rigurosa de los proyectos y una gestión profesional, sin que puedan eliminarse por completo.

10. Principales ventajas e inconvenientes

Ventajas	Inconvenientes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activos tangibles ▪ Ingresos potencialmente regulares ▪ Diversificación patrimonial ▪ Protección parcial contra la inflación 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liquidez limitada ▪ Horizonte de inversión a largo plazo ▪ Valoración no continua ▪ Sensibilidad al mercado local y a la gestión

Los elementos anteriores constituyen una presentación sintética y no exhaustiva de las principales ventajas e inconvenientes relacionados con el sector inmobiliario no cotizado.

11. Cómo invertir en el sector inmobiliario no cotizado

La inversión puede realizarse directamente o a través de estructuras especializadas, siempre que se cumplan los requisitos de elegibilidad. Se recomienda evaluar la adecuación de este tipo de inversión a los objetivos y la situación personal del inversor.

12. Cómo liquidar una posición en el sector inmobiliario no cotizado

La liquidación se produce principalmente en el momento de la venta de los inmuebles o según las modalidades previstas por la estructura de inversión. Los plazos y el precio de salida pueden variar en función de las condiciones del mercado.

13. La oferta de Bordier en materia de inmuebles no cotizados

El Banco acompaña a sus clientes que desean acceder a oportunidades de inversión en inmuebles no cotizados, en el marco de las inversiones alternativas.

Estas inversiones pueden adoptar diferentes formas y encajar en una lógica de diversificación patrimonial a largo plazo. Se proponen respetando el marco normativo aplicable y el perfil de inversión del cliente.

El Banco actúa en calidad de asesor y ejecutor, basándose en las instrucciones del cliente, en su caso, y en el asesoramiento prestado, sin perjuicio de la naturaleza ilíquida y de los riesgos específicos propios de este tipo de inversiones.

14. Información importante

Este documento se proporciona con fines meramente informativos y educativos y no constituye en ningún caso un asesoramiento financiero personalizado. Tampoco debe interpretarse como publicidad o como una oferta de instrumentos financieros. El contenido presentado no es exhaustivo ni pretende abarcar todas las características y riesgos relacionados con la categoría de instrumentos financieros en cuestión.

Esta información tiene por objeto ofrecer una visión general objetiva y no debe utilizarse como única base para la toma de decisiones en materia de inversión. Las rentabilidades pasadas no garantizan resultados futuros y el valor de las inversiones puede tanto aumentar como disminuir.

Para obtener información general sobre los instrumentos financieros, consulte el folleto de la Asociación Suiza de Banqueros titulado «Riesgos inherentes al comercio de instrumentos financieros», disponible en nuestro sitio web, en la sección Legal y Cumplimiento, Suiza, LSFIN, Riesgos inherentes al comercio de instrumentos financieros (publicado por la ASB): <https://www.bordier.com/es/legal-and-compliance/suiza-legal-y-cumplimiento/suiza-legal-y-cumplimiento-finsa-2/>.

Si, para el tipo de instrumento financiero en cuestión, se ha elaborado una ficha de información básica (FIB) o un folleto de conformidad con las disposiciones legales aplicables, dichos documentos pueden consultarse y descargarse en nuestro sitio web, en la sección «Asuntos jurídicos y cumplimiento normativo», Suiza, LSFIN, Fichas de información básica (FIB), en la siguiente dirección: <https://www.bordier.com/es/legal-and-compliance/key-information-documents-kids/>.

Antes de tomar cualquier decisión de inversión, se recomienda a los inversores que realicen sus propias comprobaciones y evalúen cuidadosamente los riesgos potenciales. Se recomienda encarecidamente contar con el asesoramiento de un asesor financiero cualificado. El gestor de relaciones está a su disposición para facilitar, previa solicitud, cualquier información adicional y para entregar la documentación pertinente. El Banco declina toda responsabilidad por las decisiones tomadas sobre la base de la información facilitada en este documento.

Este documento puede ponerse a disposición en varios idiomas. En caso de divergencia de interpretación entre las distintas versiones lingüísticas, únicamente la versión francesa será vinculante.