



# Conviértete en propietario de cientos de inmuebles invirtiendo en REITs

---

**JORGE SIEIRO**

INVERSOR Y DIVULGADOR FINANCIERO

# Cómo invertir en inmuebles

Inversión  
directa

*Crowdfunding*  
inmobiliario

REITS

# ***Crowdfunding y REITs***

- *Crowdfunding*: plataformas *online* conectan a inversores para financiar proyectos inmobiliarios.
- REITs: inversión en una compañía que invierte en propiedades inmobiliarias y las gestiona.
- La inversión en REITs es posible en la bolsa de valores, permitiendo comprar y vender en cualquier momento.
- En esta presentación nos enfocamos en REITs.



# ¿Qué son los REITs y cómo funcionan?

- 2 tipos de REITs: *equity* REITs y *mortgage* REITs (también híbridos).
- *Equity* REITs: Compran y gestionan propiedades inmobiliarias para generar ingresos del alquiler.
- Deben repartir el 90% de sus ingresos (antes de impuestos) a los accionistas en forma de dividendos.
- Alta rentabilidad por dividendo en comparación con otras empresas.

# Requisitos legales

- Pagar al menos el 90% de sus beneficios (antes de impuestos) en dividendos para los accionistas.
- Que al menos el 75% de sus ingresos brutos provengan de alquileres de inmuebles, hipotecas o plusvalías por la compraventa de inmuebles.
- Invertir al menos un 75% de sus activos en inmuebles, efectivo o bonos del tesoro (inversiones conservadoras, principalmente).
- Un REIT debe tener un mínimo de 100 accionistas y los 5 mayores accionistas no pueden controlar más del 50% de la empresa.



# Ventajas de los REITs

Equipo gestor experto a disposición del inversor

Alta rentabilidad total a través de dividendos y el crecimiento de las acciones

Liquidez, diversificación, transparencia, seguridad y descorrelación

Menor volatilidad, predictibilidad de resultados, accesibilidad, ingresos pasivos, altos dividendos

Menor sensibilidad a tipos de interés que bonos y preferentes

Mejor comportamiento frente a subidas de impuestos

Bajo coste de compra-venta en comparación con la compra directa de inmuebles

# Inconvenientes de los REITs

Volatilidad debido a su cotización en bolsa

Sensibilidad a los cambios en las tasas de interés

Riesgos de gestión

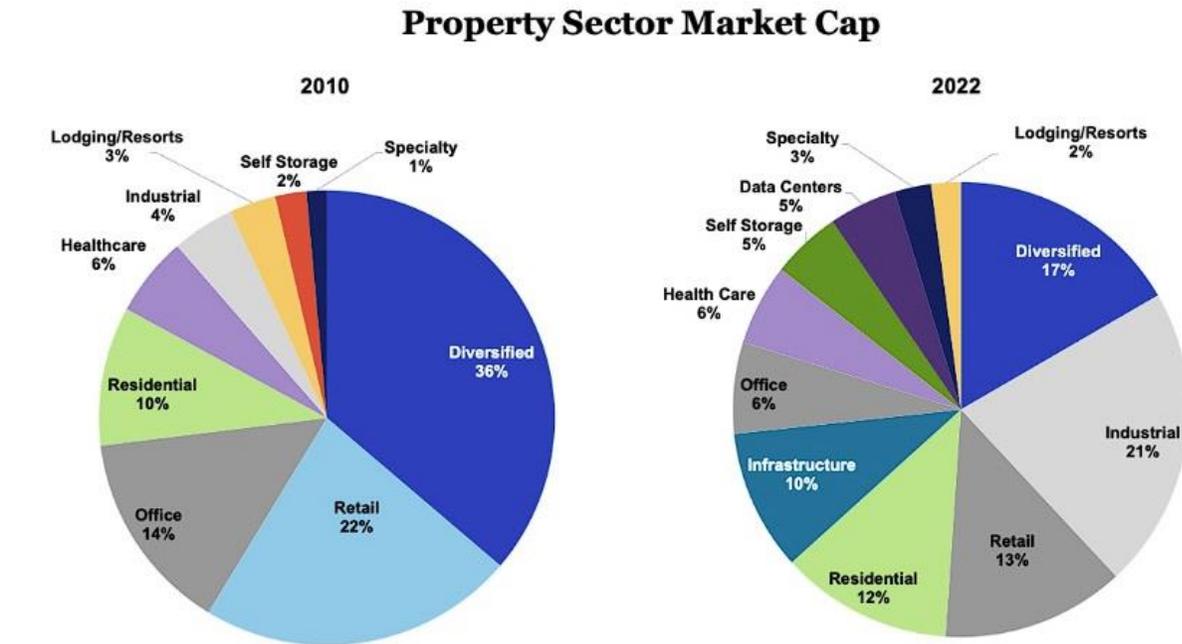
Necesidad de dedicar tiempo al estudio de los REITs antes de invertir

Fiscalidad de los dividendos

No tienes el apalancamiento fácil de la inversión directa (aunque sí indirectamente)

# REITs según el sector en el que invierten

- Residencial
- Centros comerciales y supermercados
- Hospitales
- Hoteles
- Oficinas
- Edificios e instalaciones industriales
- Centros de datos
- Torres de telecomunicaciones
- Almacenamiento
- Laboratorios
- Otros: Puentes, bosques, residencias, colegios etc.



Note: Industrial includes industrial and industrial/office mixed.  
Source: FTSE EPRA/Nareit Global equity market capitalization by property sector as of Dec. 31, 2010 and FTSE EPRA/Nareit Global Extended Index equity market capitalization of property sectors as of Dec. 31, 2022.

# REITs resistentes a las recesiones

Instalaciones  
sanitarias

Laboratorios

Almacenamiento

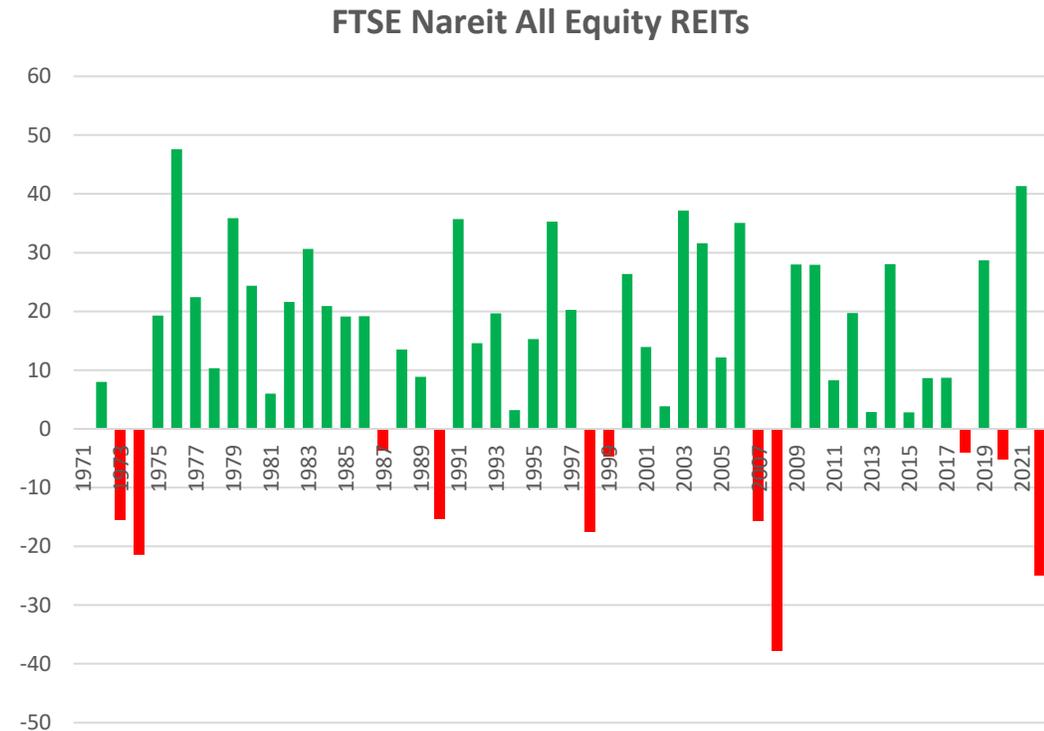
Comunidades de  
viviendas  
prefabricadas

Alojamiento para  
estudiantes  
universitarios

Comunidades de  
apartamentos

# Rentabilidades históricas de los REITs

- 13% anualizado desde los años 60.
- 11% anualizado desde que existe el índice.
- Superan a muchos índices bursátiles y a los bonos.
- Sin embargo, han tenido periodos de pérdidas enormes, como durante la gran crisis financiera de 2008.



# Consejos para valorar un REIT

- FFO (Funds From Operations)
- AFFO (Adjusted Funds From Operations)
- Crecimiento
- P/FFO (Price to FFO) y P/AFFO (Price to AFFO)
- NAV (Net Asset Value)
- *Cap rate* o tasa de capitalización
- Deuda y solidez financiera
- Historial de dividendos
- Tasas de ocupación, alquiler/m<sup>2</sup>, etc.

# Diversificación usando REITs



# Diversificación usando ETFs

## Vanguard Real Estate Index Fund (VNQ)

### Top 10 Holdings (48.62% of Total Assets)

[Get Quotes for Top Holdings](#)

Name	Symbol	% Assets
Vanguard Real Estate II Index	<a href="#">VRTPX</a>	12.45%
Prologis Inc	<a href="#">PLD</a>	8.08%
American Tower Corp	<a href="#">AMT</a>	6.65%
Equinix Inc	<a href="#">EQIX</a>	4.68%
Crown Castle Inc	<a href="#">CCI</a>	3.72%
Public Storage	<a href="#">PSA</a>	3.26%
Realty Income Corp	<a href="#">O</a>	2.75%
Welltower Inc	<a href="#">WELL</a>	2.52%
Simon Property Group Inc	<a href="#">SPG</a>	2.52%
VICI Properties Inc Ordinary Shares	<a href="#">VICI</a>	1.99%

## iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF (IQQ6)

### Las 10 mayores participaciones

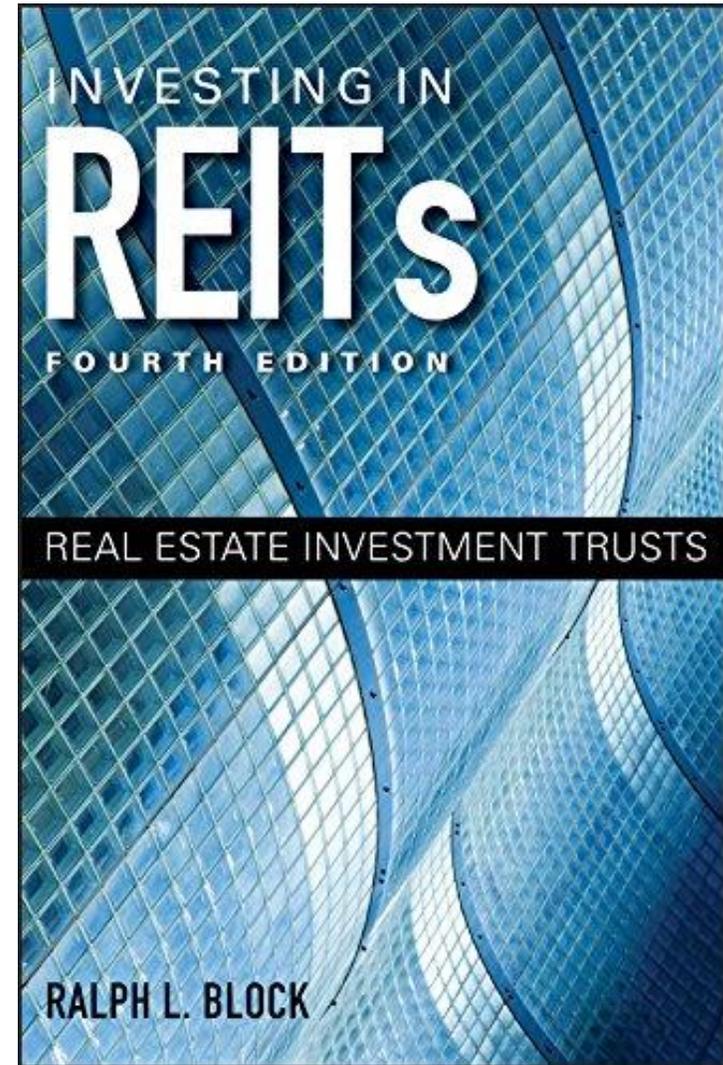
Peso de las 10 principales participaciones de 354

27.43%

<a href="#">PROLOGIS REIT</a>	7.88%
<a href="#">PUBLIC STORAGE REIT</a>	3.23%
<a href="#">REALTY INCOME CORP</a>	2.76%
<a href="#">SIMON PROPERTY GRP. INC</a>	2.46%
<a href="#">WELLTOWER INC ORD</a>	2.36%
<a href="#">VICI PROPERTIES INC ORD</a>	2.24%
<a href="#">DIGITAL REALTY REIT</a>	1.88%
<a href="#">AVALONBAY COMMUNITIES REIT</a>	1.60%
<a href="#">EQUITY RESIDENTIAL REIT</a>	1.53%
<a href="#">ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES REIT</a>	1.49%

## Libro recomendado

- [\*Investing in REITs\*](#), de Ralph L. Block.
- Considerado la biblia de la inversión en REITs y además fácil de leer.



# Conclusión

- Invertir en REITs permite diversificar tu cartera, incrementar tus dividendos y aprovechar el potencial del mercado inmobiliario.
- Es importante entender cómo funcionan los REITs, sus ventajas e inconvenientes, las rentabilidades históricas, cómo calcular su valor intrínseco y cómo construir una cartera diversificada con ellos.
- Una buena alternativa a invertir en REITs directamente es hacerlo a través de un fondo de inversión indexado de bajo coste.





# Conviértete en propietario de cientos de inmuebles invirtiendo en REITs

---

**JORGE SIEIRO**

INVERSOR Y DIVULGADOR FINANCIERO

