



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE LAS **SOCIMI**

Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.	18
2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	19
a. Objeto social. Participaciones.	19
b. No límite de financiación ajena.	19
c. Cómputo de rentas	19
d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.	20
e. No diversificación inmobiliaria.	20
f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)	20
g. Capital social mínimo.	20
h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.	20
3. Mejoras del régimen fiscal especial.	20
a. Gravamen del 0%	21
b. Bases imponibles negativas.	21
c. Plazos de permanencia obligatoria.	21
d. Gravamen especial.	21
e. Obligaciones de información en la memoria	21
f. Dividendos.	21
4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB	22
TALLER DE TRABAJO	23
Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.	23
TALLER DE TRABAJO	31
Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.	31
CHECK-LIST	33
La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)	33
Capítulo 2. ¿Qué es una SOCIMI?	35
1. ¿Qué es una SOCIMI?	35
2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)	35
3. Capital social mínimo.	35
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros	35
4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.	35
5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.	36
6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.	36
7. Rentas del periodo impositivo.	37
8. Financiación ajena.	37



TALLER DE TRABAJO	39
Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI	39
1. Elementos societarios.	40
2. Actividad obligatoria.	40
3. Activos permitidos.	40
4. Origen de ingresos.	40
5. Periodo de tenencia de activos.	41
Política de distribución de beneficios.	41
6. Incorporación a negociación. Cotización.	41
7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.	41
8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.	42
9. Régimen fiscal de los inversores.	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	42
(a) Dividendos	42
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente	43
a) Dividendos	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones	43
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente	43
a) Dividendos	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones	43
10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.	43
11. Pérdida del régimen especial SOCIMI	44
TALLER DE TRABAJO	45
¿Qué son las "SOCIMIS en desarrollo"?	45
1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?	45
2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.	46
TALLER DE TRABAJO	51
Aportaciones en especie a las SOCIMI.	51
1. Ventajas	51
2. Desventajas	52
TALLER DE TRABAJO	53
Requisitos inmobiliarios SOCIMI.	53
1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.	53
2. Requisitos financieros SOCIMI.	53
3. Beneficios fiscales SOCIMI.	54
TALLER DE TRABAJO	55
Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.	55
1. Proceso de constitución de una SOCIMI.	55



2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc. _____	56
TALLER DE TRABAJO. _____	57
¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico. _____	57
1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI. _____	57
2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional. _____	58
Capítulo 3. Aspectos mercantiles de las SOCIMI. _____	60
1. Acciones deben nominativas _____	60
2. Admitidas a negociación. _____	60
3. Tasación. _____	60
4. Objeto social. _____	60
5. Abono de dividendos. _____	61
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI. _____	61
Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI. _____	63
1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. _____	63
2. Carácter nominativo de la acciones. _____	64
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles. _____	65
4. Desaparece la diversificación en inmuebles. _____	65
5. Financiación ilimitada. _____	65
TALLER DE TRABAJO _____	67
Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). _____	67
TALLER DE TRABAJO _____	70
Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____	70
TALLER DE TRABAJO _____	72
Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI. _____	72
Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio _____	73
Artículo 1. Denominación social _____	73
Artículo 2. Objeto social _____	73
Artículo 3. Duración _____	73
Artículo 4. Domicilio social _____	73
Título II. Capital social, acciones y accionistas _____	73
Artículo 5. Capital social _____	73
Artículo 6. Las acciones _____	73
Artículo 7. Condición de accionista _____	73
Artículo 8. Prestaciones accesorias _____	73
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones _____	73
Artículo 10. Transmisión de las acciones _____	73
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista _____	73
Título III. Aumento y reducción de capital _____	73
Artículo 12. Aumento de capital _____	73
Artículo 13. Capital autorizado _____	73
Artículo 14. Reducción de capital _____	73



Título IV. Obligaciones y otros valores _____	73
Artículo 15. Emisión de obligaciones _____	73
Artículo 16. Emisión de otros valores _____	73
Título V. Órganos rectores de la sociedad _____	73
Artículo 17. Órganos de la sociedad _____	73
Sección i. – la junta general _____	73
Artículo 18. Junta general _____	73
Artículo 19. Clases de juntas _____	73
Artículo 20. Convocatoria de la junta general _____	73
Artículo 21. Junta universal _____	73
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración _____	73
Artículo 23. Constitución de la junta _____	73
Artículo 24. Derecho de asistencia _____	73
Artículo 25. Representación para asistir a la junta _____	73
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia _____	73
Artículo 27. Derecho de información _____	73
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta _____	73
Artículo 29. Lista de asistentes _____	73
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones _____	73
Artículo 31. Adopción de acuerdos _____	73
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones _____	73
Sección II. El consejo de administración _____	73
Artículo 33. Consejo de administración _____	73
Artículo 34. Funciones del consejo de administración _____	73
Artículo 35. Composición del consejo de administración _____	73
Artículo 36. Equilibrio del consejo _____	73
Artículo 37. Duración _____	73
Artículo 38. Retribución de los consejeros _____	73
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración _____	73
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración _____	74
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones _____	74
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones _____	74
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo _____	74
Artículo 43. Delegación de facultades _____	74
Artículo 44. Comisión de auditoría y control _____	74
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones _____	74
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web _____	74
Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo _____	74
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros _____	74
Artículo 48. Página web corporativa _____	74
Título VI. Cuentas anuales _____	74
Artículo 49. Ejercicio social _____	74
Artículo 50. Documentación contable _____	74
Artículo 51. Cuentas anuales _____	74
Artículo 52. Informe de gestión _____	74
Artículo 53. Auditores de cuentas _____	74
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales _____	74
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos _____	74
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales _____	74
Título VII. Disolución y liquidación _____	74
Artículo 57. Causas de disolución _____	74
Artículo 58. Liquidación _____	74
Título VIII. Incompatibilidades _____	74
Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades _____	74
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos _____	74
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos _____	74
Disposición transitoria _____	74
Anexo _____	74



TALLER DE TRABAJO 110

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.	110
Artículo 1.- Finalidad e interpretación	111
Artículo 2.- Aprobación y modificación	111
Artículo 3.- Difusión	111
TÍTULO I	111
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración	111
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista	111
TÍTULO II	111
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 6.- Composición cualitativa	111
Artículo 7.- Composición cuantitativa	111
TÍTULO III	111
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración	111
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes	111
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración	111
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración	111
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración	111
Artículo 13.- El Comité de Auditoría	111
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones	111
TÍTULO IV	111
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO	111
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración	111
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones	111
TÍTULO V	111
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS	111
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros	111
Artículo 18.- Designación de consejeros externos	111
Artículo 19.- Reelección de consejeros	111
Artículo 20.- Duración del cargo	111
Artículo 21.- Cese de los consejeros	111
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero	111
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones	111
TÍTULO VI	111
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	111
Artículo 24.- Facultades de información e inspección	111
Artículo 25.- Auxilio de expertos	111
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO	111
Artículo 26.- Retribución del consejero	111
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección	111
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO	111
Sección 1ª. Deberes de diligencia	112
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero	112
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad	112
Artículo 29.- Deberes generales	112
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero	112
Artículo 31.- Deber de lealtad	112
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses	112
Artículo 33.- Deber de fidelidad	112
Artículo 34.- Información no pública	112
Artículo 35.- Oportunidades de negocios	112
Artículo 36.- Operaciones indirectas	112
Artículo 37.- Deberes de información del consejero	112
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos	112
Artículo 39.- Principio de transparencia	112
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad	112



TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO	112
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo	112
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas	112
Artículo 43.- Relaciones con los mercados	112
Artículo 44.- Relaciones con los analistas	112
Artículo 45.- Relaciones con los auditores.	112
Artículo 46.- Página web corporativa	112
Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI	142
1. Requisito de inversión de los activos.	142
2. Requisitos contables para el cómputo.	142
3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles	143
4. Requisito de mantenimiento de los activos.	143
5. Financiación de las SOCIMI	144
CHECK-LIST	145
Régimen mercantil de las SOCIMI	145
1. Forma societaria	145
2. Objeto social.	146
3. Distribución de dividendos	147
Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")	149
1. Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")	149
2. Circular 2/2013	149
3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB	149
4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB	150
5. Requisitos de difusión.	150
6. Lock-up de accionistas de referencia.	151
7. Participaciones Significativas	151
8. Valoración por un experto independiente.	151
9. Documento Informativo de Incorporación al MAB	151
TALLER DE TRABAJO	153
Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.	153
TALLER DE TRABAJO	155
Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).	155
TALLER DE TRABAJO	157
La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.	157
TALLER DE TRABAJO	159
Análisis financiero de las SOCIMI.	159
1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio	



de cotización y valor de activos subyacentes).	159
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.	159
TALLER DE TRABAJO	162
El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.	162
1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.	162
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI	162
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.	163
El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.	163
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.	163
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.	163
4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV	164
Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.	164
Costes de gestión.	164
Costes de agencia.	164
Costes de transaccionales.	165
Liquidez.	165
Retornos históricos.	165
Tamaño de la SOCIMI.	165
Diversificación de activos subyacentes.	165
Rentabilidad.	166
Efecto país.	166
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado.	166
Índice bursátil y capital flotante (free float).	166
Estructura del pasivo y patrimonio neto.	166
Riesgo-Compañía.	166
Coberturas de tipos de interés.	167
Tasaciones inmobiliarias y expectativas.	167
Gestión eficiente.	167
El efecto del ruido o riesgo irracional.	167
TALLER DE TRABAJO	169
Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa.	169
Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico.	169
TALLER DE TRABAJO	180
Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI.	180
INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.	180
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO	180
1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	180
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.	180
1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social.	180
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.	180
1.4.1. Nombre legal y comercial.	180
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.	180
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-	



SOCIMIS. _____	180
1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. _____	180
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. _____	180
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. _____	180
1.6.3. Información fiscal. _____	180
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. _____	180
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad. _____	180
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor. _____	181
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. _____	181
Nivel de diversificación. _____	181
Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. _____	181
Principales inversiones del Emisor. _____	181
Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. _____	181
1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. _____	181
1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. _____	181
1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. _____	181
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. _____	181
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. _____	181
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). _____	181
1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. _____	181
1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. _____	181
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica. _____	181
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. _____	181
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas. _____	181
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. _____	181
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. _____	181
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. _____	181
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo. _____	181
1.19. Información financiera. _____	181
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios. _____	181
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. _____	181
1.19.3. Descripción de la política de dividendos. _____	181
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. _____	181
1.20. Factores de riesgo. _____	181
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad. _____	181
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad. _____	181
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. _____	181



2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. _____	182
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. _____	182
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional. _____	182
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	182
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. _____	182
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	182
2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad. _____	182
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. _____	182
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función. _____	182
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. _____	182
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES _____	182
4.1. Información relativa al Asesor Registrado. _____	182
4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. _____	182
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS. _____	182
Anexo I. Cuentas anuales auditadas. _____	182
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad. _____	182

TALLER DE TRABAJO _____ 341

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. _____ 341

1. Principales riesgos de la inversión _____ 341

- a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos. _____ 341
- b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo. _____ 341
- c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____ 342
- d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación. _____ 342
- e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____ 343
- f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____ 343
- g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____ 344
- h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____ 344
- i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____ 345

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor _____ 345

3. Factores de Riesgo _____ 346

- a. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad _____ 346
 - (i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos: _____ 346
 - (ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo: _____ 346
 - (iii) Riesgo de competencia _____ 346
 - (iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____ 346
 - (v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad. _____ 346
 - (vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias _____ 347
- b. Riesgos operativos y de valoración _____ 347
 - (i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación _____ 347
 - (ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios. _____ 347



(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.	347
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.	348
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.	348
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.	349
c. Riesgos vinculados a los Gestores	349
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros	349
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.	349
(iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad.	349
(iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores.	349
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.	349
(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad.	350
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión.	350
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.	350
d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad	350
(i) Nivel de endeudamiento	350
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.	350
e. Riesgos asociados al sector inmobiliario	350
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.	350
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.	350
Due Diligence de la propiedad	350
f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad	351
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.	351
(ii) Evolución de la cotización.	351
(iii) Recomendaciones de buen gobierno.	351
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.	351

TALLER DE TRABAJO **378**

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI especializada en viviendas para tercera edad. **378**

1. Ejemplo de SOCIMI, vehículo de inversión inmobiliaria orientada al mercado residencial de personas mayores. **378**

2. Riesgo vinculado al modelo de negocio. **379**

3. Concentración geográfica de producto y mercado. **379**

4. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia. **380**

TALLER DE TRABAJO **383**

Caso real. Ejemplo de una SOCIMI resultado de la joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario. **383**

1. Socimi resultado de joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario. **383**

2. Riesgo por influencia actual del accionista mayoritario. **384**

3. Riesgo por conflictos de interés con partes vinculadas **384**

TALLER DE TRABAJO **388**

Caso real. Conflictos de intereses en las SOCIMI. Supuesto de accionista mayoritario. **388**

Precauciones en la SOCIMI cotizadas. Los intereses del accionista mayoritario pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios. **388**



TALLER DE TRABAJO _____ 392

La SAREB encuentra una nueva fórmula de desinversión a través de SOCIMIS. 392

- Transmisión de la plena propiedad de Inmuebles titularidad de SAREB a su SOCIMI. _____ 392
- Informe del consejo de administración de Témcore Properties Socimi, S.A. en relación con una propuesta de aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en un conjunto de activos inmobiliarios titularidad de la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, S.A. (SAREB). _____ 393

Capítulo 7. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI _____ 401

1. Requisitos generales. Capital social. _____ 401
2. Estatutos sociales de las SOCIMI _____ 402
3. Folleto Informativo por la CNMV _____ 402
4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez _ 403
5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float _____ 403
6. Valoración de experto independiente _____ 403
7. Información financiera periódica y página web. _____ 404
8. Accionistas de referencia. Lock-Up _____ 404

TALLER DE TRABAJO _____ 406

- El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil _____ 406

TALLER DE TRABAJO _____ 408

- Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____ 408

1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____ 408
2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. _____ 408

TALLER DE TRABAJO _____ 410

Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil. 410

- Información a facilitar por el asesor. _____ 410
- Información periódica (semestral y anual). _____ 410
- Información relevante. _____ 410
- Participaciones privilegiadas. _____ 410
- Operaciones realizadas por administradores y directivos. _____ 410
- Pactos parasociales. _____ 410
- Información acerca de operaciones societarias. _____ 410
- Registro y difusión de la información. Página web. _____ 410

TALLER DE TRABAJO _____ 420

- Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI. _____ 420

PARTE SEGUNDA _____ 422

- Régimen fiscal de las SOCIMI _____ 422

Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI _____ 422

1. Impuesto sobre Sociedades (IS) _____ 422
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) _____ 424
3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI _____ 424



a. Sujeto pasivo IRPF. _____	424
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes _____	425
4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI _____	425
a. Sujeto pasivo IRPF. _____	425
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes _____	425
5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial. _____	426
6. Obligaciones de información. _____	426
7. Salida del régimen fiscal especial. _____	427
8. Pérdida del régimen fiscal especial. _____	427
TALLER DE TRABAJO _____	429
Fiscalidad de las SOCIMIs _____	429
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS "). _____	429
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs. _____	431
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs _____	431
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF") _____	431
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ") _____	432
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP _____	432
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs. _____	433
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF. _____	433
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP _____	434
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP _____	434
3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ") _____	435
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ") _____	436
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs _____	437
TALLER DE TRABAJO _____	438
El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013 _____	438
TALLER DE TRABAJO _____	441
Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI _____	441
TALLER DE TRABAJO _____	453
Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI. _____	453
1. Tributación al 0% _____	453
2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero. _____	454
3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos. _____	454
4. Memoria de las cuentas anuales. _____	454
5. Pérdida del régimen fiscal especial. _____	454
CHECK-LIST _____	456
1. Fiscalidad de las SOCIMI _____	456
2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley? _____	458



3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial? _____	458
4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley? _____	459
5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009? _____	459
6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____	460
7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%? _____	460
8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS? _____	460
9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009? _____	461
10. ¿Por qué normativa se regirán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____	461
13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación? _____	462
14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo? _____	462
15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto? _____	463
16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto? _____	463
17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen? _____	464
18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____	465
19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____	465
20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____	465
Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____	467
1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____	467
2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____	468
TALLER DE TRABAJO _____	470
Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI _____	470
Descripción _____	470
Forma societaria _____	470
Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____	470
Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____	470
Objeto social _____	470
Requisitos de inversión _____	470
Rentas _____	470
Requisito de cotización _____	471

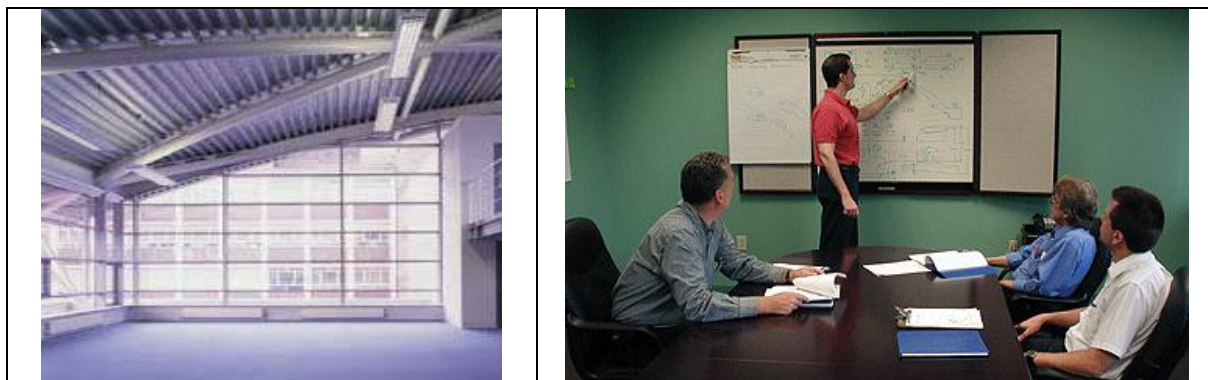


Financiación. _____	471
Periodo de tenencia / arrendamiento _____	471
Distribución de resultados _____	471
Plazo distribución del dividendo _____	471
Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____	471
Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI _____	476
1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____	476
2. Memoria _____	476
3. Reservas. _____	476
4. Dividendos. _____	477
5. Activos. _____	477
TALLER DE TRABAJO _____	478
Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI _____	478
Estados financieros _____	478
Balance de Situación _____	478
Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____	478
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____	478
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____	478
Estado de Flujos de Efectivo _____	478
Notas explicativas a los estados financieros: _____	478
Naturaleza y actividad de la sociedad _____	478
Bases de presentación _____	478
Normas de registro y valoración _____	478
Inversiones inmobiliarias _____	478
Arrendamientos operativos-arrendador _____	478
Política y gestión de riesgos _____	478
Activos financieros _____	478
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes _____	478
Fondos propios _____	478
Pasivos financieros _____	478
Situación fiscal _____	478
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección	478
Ingresos y gastos _____	478
Operaciones con partes vinculadas _____	478
Impactos comparativos con NIIF _____	478
Hechos posteriores _____	478
Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. _____	511
Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. _____	512
Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF _____	513
PARTE TERCERA _____	515
Formularios _____	515
Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) _____	515
Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. _____	515
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	515
Información relativa a las acciones. _____	515
Otras informaciones de interés. _____	515
Asesor registrado y otros expertos o asesores. _____	515
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	515





¿QUÉ APRENDERÁ?

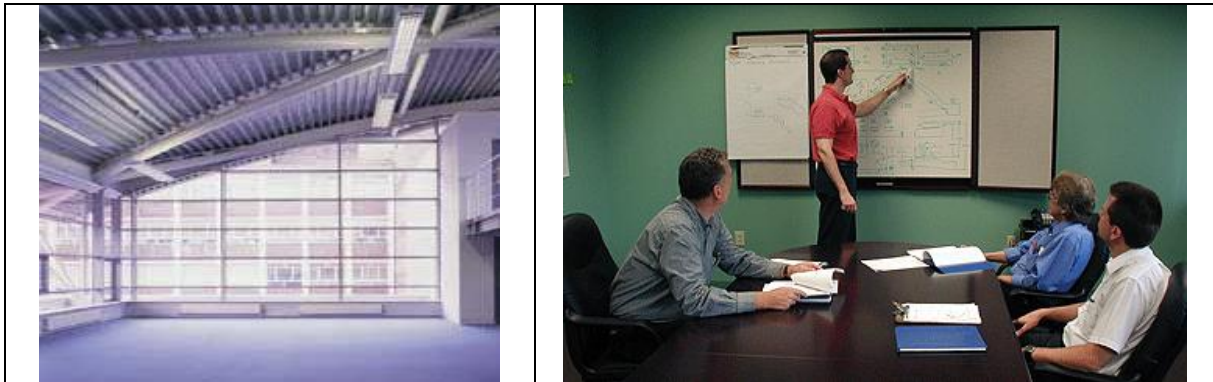


- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)



1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.