



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA** DE LAS **SOCIMI**

## **Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**





## Índice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>  | <b>17</b> |
| <b>Introducción</b>   | <b>18</b> |
| SOCIMI, los REIT españoles.   | 18        |
| Cotización obligatoria de las SOCIMI  | 18        |
| Requisitos de distribución de dividendos  | 19        |
| Fiscalidad de las SOCIMI  | 20        |
| Tratamiento fiscal a nivel inversor   | 21        |
| Inversionistas residentes   | 21        |
| Inversores individuales   | 21        |
| Inversores corporativos   | 21        |
| Inversores no residentes  | 21        |
| Transición de patrimonialista a SOCIMI / Privilegios fiscales   | 21        |
| <b>PRELIMINAR</b>   | <b>23</b> |
| <b>SOCIMI, el REIT español en 8 preguntas y respuestas.</b>   | <b>23</b> |
| <b>1. ¿Qué son las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)?</b>  | <b>23</b> |
| a. SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) el equivalente español al Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria (real estate investment trust, REIT). | 23        |
| b. ¿Qué es una SOCIMI?  | 24        |
| c. Requisitos de REIT (SOCIMI) en español   | 25        |
| d. Distribución anual de dividendos   | 25        |
| e. ¿Cuál es el objeto social de las SOCIMI?   | 25        |
| f. ¿Cuáles son las razones del éxito de las SOCIMI?   | 26        |
| <b>2. ¿Cuál es la estructura y función de las SOCIMI (Reits españoles) que cotizan en bolsa?</b>  | <b>26</b> |
| <b>3. ¿Son los REIT españoles (SOCIMI) vehículos de inversión comunes para extranjeros?</b>   | <b>28</b> |
| <b>4. ¿Cuáles son las particularidades del régimen de las SOCIMI en España?</b>   | <b>29</b> |
| <b>5. ¿Cómo se trata de manera diferente a los no residentes, las personas físicas y las corporaciones en las SOCIMI españolas?</b>                                       | <b>29</b> |
| <b>6. ¿Cómo está condicionada la cotización de las REIT (SOCIMI) españolas?</b>   | <b>30</b> |
| <b>7. ¿Cuáles son los requisitos que deben cumplir las SOCIMI para cotizar en el BME GROWTH (ANTES MAB)?</b>  | <b>32</b> |
| a. Requisitos de las SOCIMI para cotizar en el BME GROWTH (ANTES MAB)   | 32        |
| b. Requisitos de las SOCIMI para cotizar en Euronext  | 34        |
| <b>8. ¿Cuál es el régimen fiscal de las SOCIMI?</b>   | <b>34</b> |
| a. Régimen Fiscal de las SOCIMI   | 34        |
| b. Ventajas fiscales de inversores no residentes en España  | 35        |
| <b>PARTE PRIMERA</b>  | <b>36</b> |
| <b>Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)</b>   | <b>36</b> |
| <b>Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)</b>   | <b>36</b> |
| <b>1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.</b>   | <b>36</b> |
| <b>2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.</b>   | <b>36</b> |



|  |           |
|--|-----------|
| a. Objeto social. Participaciones.   | 37        |
| b. No límite de financiación ajena.  | 37        |
| c. Cómputo de rentas   | 37        |
| d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.   | 37        |
| e. No diversificación inmobiliaria.  | 37        |
| f. Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH (ANTES MAB))   | 38        |
| g. Capital social mínimo.  | 38        |
| h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.  | 38        |
| <b>3. Mejoras del régimen fiscal especial.</b>   | <b>38</b> |
| a. Gravamen del 0%   | 38        |
| b. Bases imponibles negativas.   | 38        |
| c. Plazos de permanencia obligatoria.  | 39        |
| d. Gravamen especial.  | 39        |
| e. Obligaciones de información en la memoria   | 39        |
| f. Dividendos.   | 39        |
| <b>4. Requisitos exigidos para cotizar en el BME GROWTH (ANTES MAB)</b>                                    | <b>40</b> |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>41</b> |
| Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.                                | 41        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>49</b> |
| Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.   | 49        |
| <b>CHECK-LIST</b>  | <b>51</b> |
| La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis) | 51        |
| <b>Capítulo 2. ¿Qué es una SOCIMI?</b>   | <b>53</b> |
| 1. ¿Qué es una SOCIMI?   | 53        |
| 2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH (ANTES MAB))                    | 53        |
| 3. Capital social mínimo.  | 53        |
| Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros   | 53        |
| 4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.  | 54        |
| 5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.   | 54        |
| 6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.   | 54        |
| 7. Rentas del periodo impositivo.  | 55        |
| 8. Financiación ajena.   | 55        |
| <b>Capítulo 3. Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI</b>                                  | <b>57</b> |
| 1. Elementos societarios.  | 58        |
| 2. Actividad obligatoria.  | 58        |
| 3. Activos permitidos.   | 58        |
| 4. Origen de ingresos.   | 58        |
| 5. Periodo de tenencia de activos.   | 59        |
| Política de distribución de beneficios.  | 59        |
| 6. Incorporación a negociación. Cotización.  | 59        |
| 7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.                                   | 59        |
| 8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.   | 60        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>9. Régimen fiscal de los inversores.</b>   | <b>60</b> |
| Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas   | 60        |
| (a) Dividendos  | 60        |
| (b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones   | 60        |
| Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente | 61        |
| a) Dividendos   | 61        |
| b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones  | 61        |
| Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente                          | 61        |
| a) Dividendos   | 61        |
| b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones  | 61        |
| <b>10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.</b>                    | <b>62</b> |
| <b>11. Pérdida del régimen especial SOCIMI</b>  | <b>62</b> |
| <b>Capítulo 4. ¿Qué son las "SOCIMIS en desarrollo"?</b>  | <b>64</b> |
| 1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?  | 64        |
| 2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.  | 65        |
| <b>Capítulo 5. Aportaciones en especie a las SOCIMI.</b>  | <b>70</b> |
| 1. Ventajas   | 70        |
| 2. Desventajas  | 71        |
| <b>Capítulo 6. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.</b>   | <b>72</b> |
| 1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.   | 72        |
| 2. Requisitos financieros SOCIMI.   | 72        |
| 3. Beneficios fiscales SOCIMI.  | 73        |
| <b>Capítulo 7. Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.</b>   | <b>74</b> |
| 1. Proceso de constitución de una SOCIMI.   | 74        |
| 2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente BME GROWTH (ANTES MAB), etc.              | 75        |
| <b>TALLER DE TRABAJO.</b>   | <b>76</b> |
| ¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico.  | 76        |
| 1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI.   | 77        |
| 2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIS respecto de la SL tradicional.   | 77        |
| <b>Capítulo 8. Aspectos mercantiles de las SOCIMI.</b>  | <b>79</b> |
| 1. Acciones deben nominativas   | 79        |
| 2. Admitidas a negociación.   | 79        |
| 3. Tasación.  | 79        |
| 4. Objeto social.   | 79        |
| 5. Abono de dividendos.   | 80        |
| 6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI.  | 80        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>82</b> |
| <b>Aportación de capital en especie (inmuebles) a la Socimis. Socimis en aportación o</b>                                   |           |



|  |           |
|--|-----------|
| la titulación de inmuebles. _____  | 82        |
| 1. Aportaciones de capital en especie _____  | 82        |
| 2. Participación en función de la aportación _____   | 82        |
| 3. Ventajas fiscales de la aportación de capital en especie (inmuebles) a la Socimis. _____  | 83        |
| 4. Problemática de la aportación de capital en especie (inmuebles) a la Socimis. _____   | 83        |
| a. Criterios selección de cartera _____  | 83        |
| b. Valoración de inmuebles _____   | 83        |
| c. Estructura financiera del vehículo _____  | 83        |
| <b>Capítulo 9. Régimen mercantil de las SOCIMI. _____</b>  | <b>84</b> |
| 1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. _____  | 84        |
| 2. Carácter nominativo de la acciones. _____   | 85        |
| 3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles. _____  | 86        |
| 4. Desaparece la diversificación en inmuebles. _____   | 86        |
| 5. Financiación ilimitada. _____   | 86        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>88</b> |
| 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). _____ | 88        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>91</b> |
| Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____   | 91        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>93</b> |
| <b>Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI. _____</b>   | <b>93</b> |
| Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio _____   | 94        |
| Artículo 1. Denominación social _____  | 94        |
| Artículo 2. Objeto social _____  | 94        |
| Artículo 3. Duración _____   | 94        |
| Artículo 4. Domicilio social _____   | 94        |
| Título II. Capital social, acciones y accionistas _____  | 94        |
| Artículo 5. Capital social _____   | 94        |
| Artículo 6. Las acciones _____   | 94        |
| Artículo 7. Condición de accionista _____  | 94        |
| Artículo 8. Prestaciones accesorias _____  | 94        |
| Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones _____   | 94        |
| Artículo 10. Transmisión de las acciones _____   | 94        |
| Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista _____  | 94        |
| Título III. Aumento y reducción de capital _____   | 94        |
| Artículo 12. Aumento de capital _____  | 94        |
| Artículo 13. Capital autorizado _____  | 94        |
| Artículo 14. Reducción de capital _____  | 94        |
| Título IV. Obligaciones y otros valores _____  | 94        |
| Artículo 15. Emisión de obligaciones _____   | 94        |
| Artículo 16. Emisión de otros valores _____  | 94        |
| Título V. Órganos rectores de la sociedad _____  | 94        |
| Artículo 17. Órganos de la sociedad _____  | 94        |
| Sección i. – la junta general _____  | 94        |
| Artículo 18. Junta general _____   | 94        |
| Artículo 19. Clases de juntas _____  | 94        |
| Artículo 20. Convocatoria de la junta general _____  | 94        |



|   |    |
|---|----|
| Artículo 21. Junta universal  | 94 |
| Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración  | 94 |
| Artículo 23. Constitución de la junta   | 94 |
| Artículo 24. Derecho de asistencia  | 94 |
| Artículo 25. Representación para asistir a la junta   | 94 |
| Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia  | 94 |
| Artículo 27. Derecho de información   | 94 |
| Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta   | 94 |
| Artículo 29. Lista de asistentes  | 94 |
| Artículo 30. Desarrollo de las sesiones   | 94 |
| Artículo 31. Adopción de acuerdos   | 94 |
| Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones   | 94 |
| Sección II. El consejo de administración  | 94 |
| Artículo 33. Consejo de administración  | 94 |
| Artículo 34. Funciones del consejo de administración  | 94 |
| Artículo 35. Composición del consejo de administración  | 94 |
| Artículo 36. Equilibrio del consejo   | 94 |
| Artículo 37. Duración   | 95 |
| Artículo 38. Retribución de los consejeros  | 95 |
| Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración  | 95 |
| Artículo 40. Reuniones del consejo de administración  | 95 |
| Artículo 41. Desarrollo de las sesiones   | 95 |
| Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones  | 95 |
| Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo  | 95 |
| Artículo 43. Delegación de facultades   | 95 |
| Artículo 44. Comisión de auditoría y control  | 95 |
| Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones  | 95 |
| Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web | 95 |
| Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo  | 95 |
| Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros  | 95 |
| Artículo 48. Página web corporativa   | 95 |
| Título VI. Cuentas anuales  | 95 |
| Artículo 49. Ejercicio social   | 95 |
| Artículo 50. Documentación contable   | 95 |
| Artículo 51. Cuentas anuales  | 95 |
| Artículo 52. Informe de gestión   | 95 |
| Artículo 53. Auditores de cuentas   | 95 |
| Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales  | 95 |
| Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos   | 95 |
| Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales  | 95 |
| Título VII. Disolución y liquidación  | 95 |
| Artículo 57. Causas de disolución   | 95 |
| Artículo 58. Liquidación  | 95 |
| Título VIII. Incompatibilidades   | 95 |
| Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades   | 95 |
| Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos   | 95 |
| Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos   | 95 |
| Disposición transitoria   | 95 |
| Anexo   | 95 |

## **TALLER DE TRABAJO** **131**

|  |            |
|--|------------|
| <b>Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.</b> | <b>131</b> |
| Artículo 1.- Finalidad e interpretación                                  | 132        |
| Artículo 2.- Aprobación y modificación                                   | 132        |
| Artículo 3.- Difusión  | 132        |
| TÍTULO I   | 132        |
| FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                                  | 132        |
| Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración               | 132        |



|   |     |
|---|-----|
| Artículo 5.- Creación de valor para el accionista                           | 132 |
| TÍTULO II   | 132 |
| COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                                   | 132 |
| Artículo 6.- Composición cualitativa  | 132 |
| Artículo 7.- Composición cuantitativa                                       | 132 |
| TÍTULO III  | 132 |
| ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                                    | 132 |
| Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración                    | 132 |
| Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes                            | 132 |
| Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración                   | 132 |
| Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración               | 132 |
| Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración | 132 |
| Artículo 13.- El Comité de Auditoría  | 132 |
| Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones                  | 132 |
| TÍTULO IV   | 132 |
| FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO  | 132 |
| Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración                       | 132 |
| Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones                                    | 132 |
| TÍTULO V  | 132 |
| DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS  | 132 |
| Artículo 17.- Nombramiento de consejeros                                    | 132 |
| Artículo 18.- Designación de consejeros externos                            | 132 |
| Artículo 19.- Reelección de consejeros                                      | 132 |
| Artículo 20.- Duración del cargo  | 132 |
| Artículo 21.- Cese de los consejeros  | 132 |
| Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero               | 132 |
| Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones                       | 132 |
| TÍTULO VI   | 132 |
| ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD                       | 132 |
| Artículo 24.- Facultades de información e inspección                        | 132 |
| Artículo 25.- Auxilio de expertos   | 132 |
| TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO  | 132 |
| Artículo 26.- Retribución del consejero                                     | 133 |
| Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección                             | 133 |
| TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO   | 133 |
| Sección 1ª. Deberes de diligencia   | 133 |
| Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero                          | 133 |
| Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad                                  | 133 |
| Artículo 29.- Deberes generales   | 133 |
| Artículo 30.- Deber de secreto del consejero                                | 133 |
| Artículo 31.- Deber de lealtad  | 133 |
| Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses                | 133 |
| Artículo 33.- Deber de fidelidad  | 133 |
| Artículo 34.- Información no pública  | 133 |
| Artículo 35.- Oportunidades de negocios                                     | 133 |
| Artículo 36.- Operaciones indirectas  | 133 |
| Artículo 37.- Deberes de información del consejero                          | 133 |
| Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos       | 133 |
| Artículo 39.- Principio de transparencia                                    | 133 |
| Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad                 | 133 |
| TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO  | 133 |
| Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo                         | 133 |
| Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas                                | 133 |
| Artículo 43.- Relaciones con los mercados                                   | 133 |
| Artículo 44.- Relaciones con los analistas                                  | 133 |
| Artículo 45.- Relaciones con los auditores.                                 | 133 |
| Artículo 46.- Página web corporativa  | 133 |

## Capítulo 10. Requisitos de inversión de las SOCIMI 163

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados





|  |            |
|--|------------|
| 1. Requisito de inversión de los activos. _____  | 163        |
| 2. Requisitos contables para el cómputo. _____   | 163        |
| 3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles _  | 164        |
| 4. Requisito de mantenimiento de los activos. _____  | 164        |
| 5. Financiación de las SOCIMI _____  | 165        |
| <b>CHECK-LIST _____</b>  | <b>166</b> |
| Régimen mercantil de las SOCIMI _____  | 166        |
| 1. Forma societaria _____  | 166        |
| 2. Objeto social. _____  | 167        |
| 3. Distribución de dividendos _____  | 168        |
| <b>Capítulo 11. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("BME GROWTH (ANTES MAB)") _____</b>   | <b>170</b> |
| 1. Mercado Alternativo Bursátil ("BME GROWTH (ANTES MAB)") _____   | 170        |
| 2. Circular 2/2013 _____   | 170        |
| 3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al BME GROWTH (ANTES MAB) _____   | 171        |
| 4. Sociedades que pueden incorporarse al BME GROWTH (ANTES MAB) _____  | 171        |
| 5. Requisitos de difusión. _____   | 172        |
| 6. Lock-up de accionistas de referencia. _____   | 172        |
| 7. Participaciones Significativas _____  | 172        |
| 8. Valoración por un experto independiente. _____  | 172        |
| 9. Documento Informativo de Incorporación al BME GROWTH (ANTES MAB) _____  | 172        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>174</b> |
| 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. _____ | 174        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>176</b> |
| Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust). _____  | 176        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>178</b> |
| La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios. _____   | 178        |
| <b>Capítulo 12. Análisis financiero de las SOCIMI. _____</b>   | <b>180</b> |
| 1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes). _____  | 180        |
| 2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo. _____  | 180        |
| <b>Capítulo 13. El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI. _____</b>  | <b>183</b> |
| 1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión. _____   | 183        |
| 2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI _____   | 183        |





### 3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión. **184**

|  |     |
|--|-----|
| El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV. _____ | 184 |
| Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI. _____               | 184 |
| El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI. _____  | 184 |

### 4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV **185**

|   |     |
|---|-----|
| Fiscalidad de las plusvalías no realizadas. _____                         | 185 |
| Costes de gestión. _____  | 185 |
| Costes de agencia. _____  | 185 |
| Costes de transaccionales. _____  | 186 |
| Liquidez. _____   | 186 |
| Retornos históricos. _____  | 186 |
| Tamaño de la SOCIMI. _____  | 186 |
| Diversificación de activos subyacentes. _____                             | 186 |
| Rentabilidad. _____   | 187 |
| Efecto país. _____  | 187 |
| Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado. _____ | 187 |
| Índice bursátil y capital flotante (free float). _____                    | 187 |
| Estructura del pasivo y patrimonio neto. _____                            | 187 |
| Riesgo-Compañía. _____  | 188 |
| Coberturas de tipos de interés. _____                                     | 188 |
| Tasaciones inmobiliarias y expectativas. _____                            | 188 |
| Gestión eficiente. _____  | 188 |
| El efecto del ruido o riesgo irracional. _____                            | 188 |

## TALLER DE TRABAJO **190**

### Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa. **190**

|  |     |
|--|-----|
| Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico. _____ | 190 |
|--|-----|

## TALLER DE TRABAJO **201**

### Modelo de Documento Informativo de incorporación al BME GROWTH (ANTES MAB)-SOCIMIS de una SOCIMI. **201**

|  |     |
|--|-----|
| INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN. _____ | 202 |
|--|-----|

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO **202**

|  |     |
|--|-----|
| 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. _____ | 202 |
| 1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. _____  | 202 |
| 1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social. _____   | 202 |
| 1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. _____   | 202 |
| 1.4.1. Nombre legal y comercial. _____   | 202 |
| 1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. _____  | 202 |
| 1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el BME GROWTH (ANTES MAB)-SOCIMIS. _____   | 202 |
| 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. _____                      | 202 |
| 1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. _____   | 202 |
| 1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. _____  | 202 |
| 1.6.3. Información fiscal. _____   | 202 |
| 1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. _____  | 202 |



|   |            |
|---|------------|
| 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. | 202        |
| 1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.   | 202        |
| 1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.  | 202        |
| Nivel de diversificación.   | 202        |
| Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.   | 202        |
| Principales inversiones del Emisor.   | 202        |
| Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.  | 202        |
| 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.  | 202        |
| 1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.  | 202        |
| 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.   | 203        |
| 1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.  | 203        |
| 1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.   | 203        |
| 1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores).  | 203        |
| 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.   | 203        |
| 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.   | 203        |
| 1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.  | 203        |
| 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.   | 203        |
| 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.  | 203        |
| 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.   | 203        |
| 1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.  | 203        |
| 1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.  | 203        |
| 1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.  | 203        |
| 1.19. Información financiera.   | 203        |
| 1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios.   | 203        |
| 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.  | 203        |
| 1.19.3. Descripción de la política de dividendos.   | 203        |
| 1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.  | 203        |
| 1.20. Factores de riesgo.   | 203        |
| 1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.   | 203        |
| 1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.  | 203        |
| <b>2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.</b>  | <b>203</b> |
| 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.   | 203        |
| 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.   | 204        |
| 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.  | 204        |
| 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 BME GROWTH  |            |



|   |            |
|---|------------|
| (ANTES MAB)-SOCIMIS. _____  | 204        |
| 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. _____   | 204        |
| 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 BME GROWTH (ANTES MAB)-SOCIMIS. _____   | 204        |
| 2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del BME GROWTH (ANTES 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 BME GROWTH (ANTES MAB) y a los cambios de control de la Sociedad. _____ | 204        |
| 2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. _____  | 204        |
| 2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función. _____   | 204        |
| <b>3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. _____</b>   | <b>204</b> |
| <b>4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES _____</b>   | <b>204</b> |
| 4.1. Información relativa al Asesor Registrado. _____   | 204        |
| 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. _____  | 204        |
| 4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al BME GROWTH (ANTES MAB)-SOCIMIS. _____   | 204        |
| Anexo I. Cuentas anuales auditadas. _____   | 204        |
| Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad. _____   | 204        |

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 363**

### **Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. \_\_\_\_\_ 363**

#### **1. Principales riesgos de la inversión \_\_\_\_\_ 363**

- a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos. \_\_\_\_\_ 363
- b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo. \_\_\_\_\_ 363
- c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. \_\_\_\_\_ 364
- d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación. \_\_\_\_\_ 364
- e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. \_\_\_\_\_ 365
- f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. \_\_\_\_\_ 365
- g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. \_\_\_\_\_ 366
- h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. \_\_\_\_\_ 366
- i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. \_\_\_\_\_ 367

#### **2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor \_\_\_\_\_ 367**

#### **3. Factores de Riesgo \_\_\_\_\_ 368**

- a. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad \_\_\_\_\_ 368
  - (i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos: \_\_\_\_\_ 368
  - (ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo: \_\_\_\_\_ 368
  - (iii) Riesgo de competencia \_\_\_\_\_ 368
  - (iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. \_\_\_\_\_ 368
  - (v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad. \_\_\_\_\_ 369
  - (vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias \_\_\_\_\_ 369
- b. Riesgos operativos y de valoración \_\_\_\_\_ 369
  - (i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación \_\_\_\_\_ 369
  - (ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios. \_\_\_\_\_ 369
  - (iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. \_\_\_\_\_ 369
  - (iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. \_\_\_\_\_ 370
  - (v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos. \_\_\_\_\_ 370
  - (vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. \_\_\_\_\_ 371
- c. Riesgos vinculados a los Gestores \_\_\_\_\_ 371
  - (i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros \_\_\_\_\_ 371



|  |            |
|--|------------|
| (ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad. _____   | 371        |
| (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. _____   | 371        |
| (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. _                                  | 371        |
| (v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión. ____  | 371        |
| (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. _____   | 372        |
| (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. _____ | 372        |
| (viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión. ____  | 372        |
| <b>d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad</b> _____  | <b>372</b> |
| (i) Nivel de endeudamiento _____   | 372        |
| (ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones. _____   | 372        |
| <b>e. Riesgos asociados al sector inmobiliario</b> _____   | <b>372</b> |
| (i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias. _____   | 372        |
| (ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios. _____  | 372        |
| Due Diligence de la propiedad _____  | 372        |
| <b>f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad</b> _____  | <b>373</b> |
| (i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones. _____   | 373        |
| (ii) Evolución de la cotización. _____   | 373        |
| (iii) Recomendaciones de buen gobierno. _____  | 373        |
| (iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas. _____  | 373        |

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **400**

**Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI especializada en viviendas para tercera edad.** \_\_\_\_\_ **400**

- 1. Ejemplo de SOCIMI, vehículo de inversión inmobiliaria orientada al mercado residencial de personas mayores.** \_\_\_\_\_ **400**
- 2. Riesgo vinculado al modelo de negocio.** \_\_\_\_\_ **401**
- 3. Concentración geográfica de producto y mercado.** \_\_\_\_\_ **401**
- 4. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia.** **402**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **405**

**Caso real. Ejemplo de una SOCIMI resultado de la joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario.** \_\_\_\_\_ **405**

- 1. Socimi resultado de joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario.** \_\_\_\_\_ **405**
- 2. Riesgo por influencia actual del accionista mayoritario.** \_\_\_\_\_ **406**
- 3. Riesgo por conflictos de interés con partes vinculadas** \_\_\_\_\_ **406**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **410**

**Caso real. Conflictos de intereses en las SOCIMI. Supuesto de accionista mayoritario.** \_\_\_\_\_ **410**

Precauciones en la SOCIMI cotizadas. Los intereses del accionista mayoritario pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios. \_\_\_\_\_ **410**

## **TALLER DE TRABAJO** \_\_\_\_\_ **414**

**La SAREB encuentra una nueva fórmula de desinversión a través de SOCIMIS.** **414**

Transmisión de la plena propiedad de Inmuebles titularidad de SAREB a su SOCIMI. \_\_\_\_\_ **414**  
Informe del consejo de administración de Témpore 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). \_\_\_\_\_ 416

## **Capítulo 14. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI \_\_\_\_\_ 423**

1. Requisitos generales. Capital social. \_\_\_\_\_ 423
2. Estatutos sociales de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 424
3. Folleto Informativo por la CNMV \_\_\_\_\_ 424
4. Negociación de sus acciones al BME GROWTH (ANTES MAB). Asesor registrado y proveedor de liquidez \_\_\_\_\_ 425
5. Incorporación de la SOCIMI al BME GROWTH (ANTES MAB). Free Float \_\_\_\_\_ 425
6. Valoración de experto independiente \_\_\_\_\_ 425
7. Información financiera periódica y página web. \_\_\_\_\_ 426
8. Accionistas de referencia. Lock-Up \_\_\_\_\_ 426

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 428**

El éxito de las SOCIMI depende del BME GROWTH (ANTES MAB), Mercado Alternativo Bursátil \_\_\_\_\_ 428

## **Capítulo 15. Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. \_\_\_\_\_ 430**

1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. \_\_\_\_\_ 430
2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. \_\_\_\_\_ 430

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 432**

**Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil. 432**

- Información a facilitar por el asesor. \_\_\_\_\_ 432
- Información periódica (semestral y anual). \_\_\_\_\_ 432
- Información relevante. \_\_\_\_\_ 432
- Participaciones privilegiadas. \_\_\_\_\_ 432
- Operaciones realizadas por administradores y directivos. \_\_\_\_\_ 432
- Pactos parasociales. \_\_\_\_\_ 432
- Información acerca de operaciones societarias. \_\_\_\_\_ 432
- Registro y difusión de la información. Página web. \_\_\_\_\_ 432

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 442**

Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (BME GROWTH (ANTES MAB)) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI. \_\_\_\_\_ 442

## **PARTE SEGUNDA \_\_\_\_\_ 444**

Régimen fiscal de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 444

## **Capítulo 16. Régimen fiscal de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 444**

1. Impuesto sobre Sociedades (IS) \_\_\_\_\_ 444
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) \_\_\_\_\_ 446
3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 446
  - a. Sujeto pasivo IRPF. \_\_\_\_\_ 446
  - b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes \_\_\_\_\_ 446
4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 447
  - a. Sujeto pasivo IRPF. \_\_\_\_\_ 447
  - b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes \_\_\_\_\_ 447



|   |            |
|---|------------|
| 5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.  | 448        |
| 6. Obligaciones de información.   | 448        |
| 7. Salida del régimen fiscal especial.  | 449        |
| 8. Pérdida del régimen fiscal especial.   | 449        |
| <b>Capítulo 17. Fiscalidad de las SOCIMIs</b>   | <b>451</b> |
| 1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").  | 451        |
| REFOMA FISCAL DE LAS SOCIMI   | 453        |
| Modificaciones en el régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs)                                       | 453        |
| Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal ("Ley 11/2021")  | 453        |
| 2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.   | 456        |
| a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs   | 456        |
| (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")   | 456        |
| (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") con establecimiento permanente ("EP")                      | 456        |
| (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP  | 457        |
| b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs.   | 458        |
| (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.  | 458        |
| (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP  | 458        |
| (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP  | 459        |
| 3. Imposición sobre el patrimonio ("IP")  | 460        |
| 4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")   | 461        |
| 5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs  | 462        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>463</b> |
| El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013   | 463        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>466</b> |
| Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI   | 466        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>478</b> |
| Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.  | 478        |
| 1. Tributación al 0%  | 478        |
| 2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.  | 479        |
| 3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.   | 479        |
| 4. Memoria de las cuentas anuales.  | 479        |
| 5. Pérdida del régimen fiscal especial.   | 480        |
| <b>CHECK-LIST</b>   | <b>481</b> |
| 1. Fiscalidad de las SOCIMI   | 481        |
| 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? | 483        |
| 3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?                             | 483        |





|  |            |
|--|------------|
| 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? _____  | 484        |
| 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? _____  | 484        |
| 6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____  | 485        |
| 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%? _____                                     | 485        |
| 8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS? _____  | 485        |
| 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? _____                                    | 486        |
| 10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____  | 486        |
| 13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación? _____  | 487        |
| 14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo? _____   | 487        |
| 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? _____                     | 488        |
| 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? _____                                     | 488        |
| 17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen? _____  | 489        |
| 18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____  | 490        |
| 19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____   | 490        |
| 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? _____ | 490        |
| <b>Capítulo 18. Formalización de la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____</b>   | <b>492</b> |
| 1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____   | 492        |
| 2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____   | 493        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>495</b> |
| <b>Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI _____</b>   | <b>495</b> |
| Descripción _____  | 495        |
| Forma societaria _____   | 495        |
| Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____   | 495        |
| Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____   | 495        |
| Objeto social _____  | 495        |
| Requisitos de inversión _____  | 495        |
| Rentas _____   | 496        |
| Requisito de cotización _____  | 496        |
| Financiación. _____  | 496        |
| Periodo de tenencia / arrendamiento _____  | 496        |





|  |            |
|--|------------|
| Distribución de resultados _____   | 496        |
| Plazo distribución del dividendo _____   | 496        |
| Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____  | 496        |
| <b>Capítulo 19. Obligaciones contables de información de las SOCIMI _____</b>  | <b>501</b> |
| <b>1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____</b>   | <b>501</b> |
| <b>2. Memoria _____</b>  | <b>501</b> |
| <b>3. Reservas. _____</b>  | <b>501</b> |
| <b>4. Dividendos. _____</b>  | <b>502</b> |
| <b>5. Activos. _____</b>   | <b>502</b> |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>503</b> |
| <b>Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI _____</b>   | <b>503</b> |
| Estados financieros _____  | 503        |
| Balance de Situación _____   | 503        |
| Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____   | 503        |
| Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____  | 503        |
| Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____  | 503        |
| Estado de Flujos de Efectivo _____   | 503        |
| Notas explicativas a los estados financieros: _____  | 503        |
| Naturaleza y actividad de la sociedad _____  | 503        |
| Bases de presentación _____  | 503        |
| Normas de registro y valoración _____  | 503        |
| Inversiones inmobiliarias _____  | 503        |
| Arrendamientos operativos-arrendador _____   | 503        |
| Política y gestión de riesgos _____  | 503        |
| Activos financieros _____  | 503        |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes _____   | 503        |
| Fondos propios _____   | 503        |
| Pasivos financieros _____  | 503        |
| Situación fiscal _____   | 503        |
| Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección  |            |
| 503  |            |
| Ingresos y gastos _____  | 503        |
| Operaciones con partes vinculadas _____  | 503        |
| Impactos comparativos con NIIF _____   | 503        |
| Hechos posteriores _____   | 503        |
| <b>Capítulo 20. Pérdida del régimen fiscal especial. _____</b>   | <b>536</b> |
| <b>Capítulo 21. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. _____</b>   | <b>537</b> |
| <b>Capítulo 22. La percepción de dividendos. IRPF _____</b>  | <b>538</b> |
| <b>PARTE TERCERA _____</b>   | <b>540</b> |
| <b>Formularios _____</b>   | <b>540</b> |
| <b>Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (BME GROWTH (ANTES MAB)-SOCIMIs) _____</b> | <b>540</b> |
| Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. _____                   | 540        |
| Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____   | 540        |
| Información relativa a las acciones. _____   | 540        |
| Otras informaciones de interés. _____  | 540        |
| Asesor registrado y otros expertos o asesores. _____   | 540        |
| Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____   | 540        |



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



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

## Introducción



### SOCIMI, los REIT españoles.

En el contexto de los fondos inmobiliarios en España, existen vehículos interesantes, incluida la sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), que son los fondos de inversión inmobiliarios españoles (REIT), que se centran en invertir en activos inmobiliarios urbanos para arrendamiento, en otras SOCIMI o REIT extranjeros. Las SOCIMI no califican como fondos de inversión alternativos (AIF), por lo que no están obligados a designar una compañía administradora (AIFM) y un depositario. Se pueden comercializar a inversores no profesionales, por ejemplo, a través de exenciones de colocación privada (las de la Directiva de Prospecto de la Unión Europea (UE)). Las SOCIMI también están sujetas a un régimen impositivo especial, con una tasa impositiva sobre los ingresos corporativos del 0 por ciento.

### Cotización obligatoria de las SOCIMI

La SOCIMI debe ser una sociedad anónima española (Sociedad Anónima, SA). El capital nominal de una SOCIMI debe ser de al menos 5 millones de euros. No existe un umbral máximo para la deuda externa.

Las SOCIMI deben cotizar en una bolsa de valores organizada en España, la UE, el EEE o en otros países con un intercambio efectivo de información fiscal con España.

De conformidad con las normas correspondientes de la Bolsa de Valores de España, una entidad que cotiza en bolsa debe tener al menos 100 accionistas con un interés inferior al 25%, siendo un mínimo del 25% de flotación libre como práctica habitual.

En el caso del Mercado alternativo bursátil (BME GROWTH (ANTES MAB)), los accionistas minoritarios (accionistas que posean menos del 5% del capital social)



deben representar conjuntamente menos (a) acciones con un valor de mercado de 2 millones de euros, o (b) el 25% del Capital social. A partir del 1 de agosto de 2017, se requiere que se incluya un número mínimo de accionistas minoritarios (entre 20 y 25) en el BME GROWTH (ANTES MAB). Los requisitos de flotación libre deben cumplirse desde el primer día.

No hay restricciones específicas para los inversores no residentes.

### **La actividad corporativa principal de la SOCIMI debe ser la siguiente:**

- **La adquisición y desarrollo de bienes inmuebles urbanos para alquiler, incluida la renovación de edificios.**
- **La tenencia de acciones en otras SOCIMI o en compañías extranjeras con la misma actividad corporativa y requisitos de distribución de dividendos similares a los SOCIMI.**
- **La tenencia de acciones en empresas españolas o extranjeras con la misma actividad corporativa, obligaciones de distribución de dividendos, pruebas de activos e ingresos como SOCIMIs y**
- **La tenencia de acciones o participaciones en instituciones de inversión colectiva reguladas en España.**

Al menos el 80% del valor de los activos debe consistir en activos y acciones inmobiliarias que reúnan los requisitos.

Además, al menos el 80% de las ganancias, excluidas las ganancias de capital derivadas de la transferencia de bienes inmuebles que se haya cumplido con el período mínimo de tenencia, debe estar relacionado con alquileres y dividendos de activos y acciones calificados.

Los activos y acciones que reúnan los requisitos deben mantenerse por un período mínimo de tres años.

No existen restricciones para los activos extranjeros, suponiendo que sean similares a los activos calificados españoles y que estén ubicados en una jurisdicción con intercambio de información fiscal con España.

### **Requisitos de distribución de dividendos**

### **La SOCIMI está obligada a distribuir las siguientes cantidades una vez que se cumplan todas las obligaciones de derecho corporativo:**

- **100% de las ganancias derivadas de los dividendos recibidos de otras SOCIMI, REIT extranjeros, subsidiarias calificadas e instituciones de inversión colectiva.**
- **Al menos el 50% de las ganancias de capital derivadas de activos y acciones inmobiliarios calificados. La ganancia restante se reinvertirá dentro de un período de tres años o se distribuirá completamente una vez que haya transcurrido el período de tres años y no se haya realizado ninguna reinversión, y**



- **Al menos el 80% de las ganancias derivadas de ingresos distintos de dividendos y ganancias de capital, es decir, incluyendo ingresos por alquileres y actividades auxiliares.**

La distribución de dividendos se acordará dentro del período de seis meses posterior al final del ejercicio financiero, y se pagará dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

## Fiscalidad de las SOCIMI

El SOCIMI debe ser residente fiscal en España. El SOCIMI está sujeto al impuesto de sociedades español al 0%.

Sin embargo, los ingresos y las ganancias de capital derivadas de las inversiones que no respeten el período de tenencia de tres años estarán sujetos a impuestos al nivel de SOCIMI a la tasa impositiva corporativa estándar.

Las filiales calificadas cuyo capital social es propiedad exclusiva de una o más SOCIMI pueden beneficiarse de este régimen fiscal.

Además, las filiales españolas de vehículos extranjeros que cotizan en bolsa, incluidos los REIT, son elegibles para el régimen SOCIMI para sus ingresos de alquiler y ganancias de capital españolas (el denominado "SOCIMI no listado").

La exclusión de la lista, la exención del régimen, el incumplimiento sustancial de la información de presentación de informes, o las obligaciones de distribución de dividendos, o cualquier otro requisito dará como resultado la eliminación del régimen SOCIMI y una prohibición de tres años para optar nuevamente por el régimen REIT.

Por otro lado, la SOCIMI deberá pagar un "impuesto especial" del 19% sobre los dividendos distribuidos a los accionistas que tengan un interés de al menos el 5% que estén exentos de impuestos o sujetos a una tasa impositiva efectiva inferior al 10%. Cualquier retención en la fuente se tendrá en cuenta para estos fines. Este impuesto especial no se adeudará si el receptor de los dividendos es un REIT extranjero en sí mismo o una entidad extranjera que califique, siempre que dichos dividendos estén sujetos a una tasa impositiva efectiva mínima del 10% al nivel de los accionistas que posean 5% o más del vehículo extranjero. La imposición del inversor de al menos el 10% debe ser comunicado a la SOCIMI dentro de los diez días posteriores al pago de dividendos para evitar el impuesto especial.

Las distribuciones de dividendos por parte de SOCIMI, tanto para residentes como para no residentes, están sujetas a las normas generales de retención de impuestos y las tasas de los tratados aplicables.



## Tratamiento fiscal a nivel inversor

### Inversionistas residentes

#### Inversores individuales

Los dividendos derivados de las acciones de SOCIMI están sujetos a las reglas generales del impuesto sobre la renta personal, sin recurrir a exenciones nacionales.

Las ganancias de capital derivadas de la disposición de las acciones de SOCIMI están sujetas a las reglas generales del impuesto sobre la renta personal.

#### Inversores corporativos

Los dividendos están sujetos en su totalidad al impuesto de sociedades a la tasa general (25% a partir de 2016) sin recurrir al régimen de exención de participación nacional.

Las ganancias de capital derivadas de la disposición de las acciones de SOCIMI estarán sujetas a la tasa general de ingresos (25% a partir de 2016) sin recurrir al régimen de exención de participación nacional.

#### Inversores no residentes

Individuos e inversores corporativos sin un establecimiento permanente español  
Los dividendos y las ganancias de capital están sujetos a las normas generales para los no residentes y los tratados fiscales y sin recurso a exenciones nacionales sobre las ganancias de capital.

Sin embargo, las ganancias de capital derivadas de la disposición de acciones en una SOCIMI que cotiza en un mercado oficial español están exentas de impuestos en España si el accionista no residente posee menos del 5% del capital social.

Individuos e inversores corporativos con establecimiento permanente español  
Los dividendos y las ganancias de capital están sujetos a las mismas reglas descritas anteriormente para los accionistas corporativos residentes.

### Transición de patrimonialista a SOCIMI / Privilegios fiscales

No hay un impuesto de entrada establecido para la transición al régimen SOCIMI. Sin embargo, las ganancias de capital obtenidas por un SOCIMI correspondiente a los activos mantenidos antes de la elección serían gravables solo por la parte de las ganancias asignadas en el período de tenencia anterior al SOCIMI.

Los solicitantes pueden optar por el régimen SOCIMI notificando a la Administración Tributaria antes del comienzo del último trimestre del período





impositivo. El régimen se aplica retroactivamente desde el comienzo del ejercicio financiero en el que la SOCIMI ha aplicado válidamente para este régimen fiscal.



La ley otorga un período de dos años para cumplir con ciertos requisitos de REIT, incluido el listado, durante el cual el SOCIMI está sujeto a impuestos al 0%.



Los beneficios del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados pueden ser de aplicación en relación con la adquisición de viviendas para alquiler.

Las reestructuraciones destinadas a la incorporación de una SOCIMI o la conversión de entidades existentes en una SOCIMI se consideran impulsadas por los negocios a los efectos del régimen de neutralidad fiscal para las reorganizaciones corporativas.

De estos temas se trata, desde una perspectiva práctica y profesional, en la guía práctica de las SOCIMI.



## PRELIMINAR

*SOCIMI, el REIT español en 8 preguntas y respuestas.*



### **1. ¿Qué son las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)?**

**a. SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) el equivalente español al Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria (real estate investment trust, REIT).**



Una SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) se traduce como Sociedades Cotizadas para Invertir en el Mercado Inmobiliario y es similar a un Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria (real estate investment trust, REIT).

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), es el equivalente español de un Fideicomiso de Inversión Inmobiliaria (REIT) internacional.

Las SOCIMI son sociedades anónimas de inversión, creadas para fomentar la inversión a largo plazo en el mercado inmobiliario español a través de la inversión en inmuebles urbanos españoles en alquiler como viviendas, hoteles o locales comerciales.

### Las SOCIMIS son vehículos de inversión atractivos que se benefician de:

- **exenciones fiscales sustanciales sobre los costes de transacción y las ganancias que permiten a los accionistas maximizar su inversión**
- **ser una inversión líquida estable y de riesgo relativamente bajo que se puede comprar y vender en**
- **conveniencia para los inversores, ya que son una plataforma de inversión relativamente sencilla**
- **sin restricciones legales con respecto a la transferencia de acciones**
- **sin requisito de inversión mínima por inversor**
- **siendo un método mediante el cual los inversores pueden diversificar dónde invierten su capital**

Además de uno de los vehículos de inversión inmobiliaria más dinámicos, SOCIMIS ofrece una de las estructuras de activos fiscalmente hablando más eficientes de Europa.

## b. ¿Qué es una SOCIMI?

Las SOCIMI son sociedades anónimas que cotizan en bolsas de valores cuya actividad se restringe al uso de inmuebles en arrendamiento.

En el lado negativo, una SOCIMI tiene costes de funcionamiento más altos que otros tipos de fondos, pero si el fondo es lo suficientemente grande, la ventaja fiscal lo compensa con creces.

Además de las propiedades en España, las SOCIMI pueden tener propiedades inmobiliarias en cualquier parte del mundo, pudiendo tener hasta un 20% de su cartera de inversiones en activos no inmobiliarios, aunque a ese porcentaje se aplican normas tributarias diferentes.