



CURSO/GUÍA PRÁCTICA CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

**SPV, FONDOS, SOCIMI/REIT, PROJECT FINANCE Y
JOINT VENTURES**



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	20
------------------------------	-----------

Introducción.	21
----------------------------	-----------

PARTE PRIMERA.	23
-----------------------------	-----------

CONTEXTO Y FUNDAMENTOS DE LA CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA23

Capítulo 1: Rol estratégico de la contabilidad en vehículos de inversión inmobiliaria	23
--	-----------

1. La contabilidad como base técnica de la inversión inmobiliaria institucional.....	23
---	-----------

a. Función informativa, de control y de soporte a la decisión	23
b. Alineación con la estrategia de inversión y desinversión	24
c. Relevancia para inversores internacionales y financiadores	25

2. Diferencias entre contabilidad de empresa operativa y contabilidad de vehículo de inversión26	
---	--

a. Empresa promotora/constructora frente a SPV y fondos	26
b. Enfoque en activo, deuda y flujos de caja recurrentes	27
c. Consecuencias en el diseño de cuentas y políticas contables	28

3. Tipologías de inversores y sus necesidades de información contable	29
--	-----------

a. Fondos internacionales, SOCIMI/REIT y family offices	29
b. Bancos, financiadores institucionales y multilaterales	30
c. Coinversores locales y socios industriales en joint ventures	30

4. Objetivos de la contabilidad en SPV, fondos, SOCIMI/REIT, project finance y joint ventures..	31
--	-----------

a. Medición de rentabilidad y riesgo por vehículo y por activo	31
b. Comparabilidad entre países, activos y estructuras.....	32
c. Soporte a decisiones de rotación de cartera y refinanciación	32

5. El ciclo de vida contable del vehículo de inversión inmobiliaria	33
--	-----------

a. Fase de creación y estructuración del vehículo.....	33
b. Fase de explotación, optimización y reporting periódico	34
c. Fase de desinversión, cierre y liquidación del vehículo	35

6. Errores frecuentes de diseño contable al crear vehículos de inversión inmobiliaria	35
--	-----------

a. Falta de alineación entre contabilidad del vehículo y del fondo	35
b. Subestimación de la complejidad de consolidación y reporting	36
c. Ausencia de visión internacional en estructuras España–Latinoamérica	36

Capítulo 2: Tipologías de vehículos de inversión inmobiliaria y sus implicaciones contables38	
--	--

1. SPV inmobiliarios: definición, usos y estructura jurídica habitual.....	38
---	-----------

a. SPV unipersonales y vehículos de propósito específico	38
b. Ventajas y riesgos contables de los SPV	39
c. Papel del SPV en la cadena de inversión inmobiliaria	40

2. Fondos inmobiliarios y vehículos de coinversión	41
---	-----------

a. Fondos regulados y no regulados con activos inmobiliarios	41
b. Clases de participaciones y distribución de resultados	42
c. Particularidades contables de la relación fondo–vehículo	42

3. SOCIMI/REIT y vehículos cotizados de inversión inmobiliaria	43
---	-----------

a. Características contables y de reporting de SOCIMI/REIT	43
--	----

b. Exigencias de transparencia y periodicidad en la información	44
c. Relación entre la contabilidad del vehículo y la del grupo cotizado.....	44
4. Estructuras de project finance inmobiliario y sociedades vehículo de proyecto	45
a. Sociedades vehículo de proyecto en infraestructuras y proyectos singulares	45
b. Asignación de riesgos y garantías desde la óptica contable.....	45
c. Restricciones de distribución y covenants en project finance	46
5. Joint ventures inmobiliarias: acuerdos de socios y reparto de riesgos y resultados.....	47
a. Tipos de joint venture y su tratamiento contable	47
b. Pactos de socios y cláusulas con impacto contable	47
c. Gestión contable de salidas y ampliaciones de socios.....	48
6. Matriz de impactos contables según tipo de vehículo de inversión inmobiliaria	49
a. Comparativa entre SPV, fondos, SOCIMI/REIT y joint ventures	49
b. Efectos en consolidación, valoración y presentación de estados	49
c. Criterios para elegir el vehículo desde la perspectiva contable	50
Capítulo 3: Marcos contables y normativos en España y Latinoamérica para vehículos de inversión inmobiliaria	51
1. Referencias básicas: PGC español, NIIF/IFRS y normas locales latinoamericanas	51
a. PGC y adaptación sectorial en el entorno inmobiliario	51
b. Adopción de NIIF/IFRS en España y Latinoamérica	52
c. Normas locales relevantes en principales jurisdicciones latinoamericanas	53
2. Normas NIIF clave para vehículos de inversión inmobiliaria.....	53
a. NIIF 3, 9, 10, 11 y 12: combinaciones, instrumentos, control y acuerdos conjuntos	53
b. IAS 40, IFRS 15 e IFRS 16: propiedades de inversión, ingresos y arrendamientos	54
c. Interacción entre estas normas en estructuras complejas de vehículos.....	55
3. Criterios de reconocimiento y valoración específicos de activos inmobiliarios en vehículos de inversión	56
a. Modelo de coste y modelo de valor razonable	56
b. Deterioros, revalorizaciones y reclasificaciones.....	57
c. Tratamiento contable de inversiones en curso y activos para la venta.....	57
4. Diferencias habituales entre normas locales y NIIF en real estate	58
a. Timing de reconocimiento de ingresos y gastos	58
b. Criterios de amortización y vida útil de activos.....	59
c. Divergencias en la presentación de estados financieros	59
5. Requerimientos de información a revelar sobre vehículos estructurados y SPV	60
a. Exigencias de transparencia sobre riesgos y exposición al vehículo	60
b. Información sobre activos fuera de balance y compromisos.....	60
c. Notas explicativas específicas de estructuras inmobiliarias complejas	61
6. Tendencias regulatorias y de supervisión que afectan a vehículos de inversión inmobiliaria..	61
a. Presión regulatoria sobre estructuras opacas y vehículos ad hoc.....	61
b. Requisitos de información para inversores institucionales.....	62
c. Impacto de las normas ESG y de sostenibilidad en el reporting contable.....	62
PARTE SEGUNDA.....	64
ARQUITECTURA CONTABLE Y CONTROL INTERNO EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA64	
Capítulo 4: Plan de cuentas y políticas contables del vehículo de inversión inmobiliaria ...	64

1. Definición de políticas contables alineadas con la estrategia del inversor	64
a. Principios y criterios de reconocimiento y valoración	64
b. Política de amortización, deterioro y revalorización	65
c. Política de clasificación de ingresos, gastos y resultados	66
2. Diseño del plan de cuentas para SPV y vehículos de inversión inmobiliaria	67
a. Estructura de cuentas de activo, pasivo y patrimonio	67
b. Subcuentas específicas para propiedades de inversión y proyectos	68
c. Cuentas para deudas financieras, derivados y garantías	69
3. Clasificación de activos inmobiliarios: inventario, propiedades de inversión y uso propio	69
a. Criterios de clasificación contable en el vehículo de inversión	69
b. Cambios de uso y reclasificaciones entre categorías	70
c. Efectos en resultados y patrimonio del vehículo	71
4. Tratamiento contable de costes de adquisición, estructuración y puesta en marcha del vehículo	71
a. Honorarios, impuestos y tasas asociados a la creación del vehículo	71
b. Costes activables y costes del periodo	72
c. Gestión contable de costes de due diligence y transacción	72
5. Criterios de capitalización de CAPEX y diferenciación CAPEX/OPEX en vehículos de inversión	73
a. Identificación de inversiones que incrementan valor del activo	73
b. Reparaciones, mantenimiento y gastos recurrentes	73
c. Impacto de la capitalización en rentabilidad y ratios financieros	74
6. Manual contable del vehículo de inversión inmobiliaria y su integración en el manual de grupo	75
a. Estructura y contenido mínimo del manual contable del vehículo	75
b. Alineación con las políticas del grupo inversor	75
c. Actualización periódica y comunicación a equipos internos y externos	76
Capítulo 5: Procedimientos de control interno y circuitos documentales en vehículos de inversión inmobiliaria	77
1. Mapa de procesos contables desde la operativa del activo hasta los estados financieros	77
a. Identificación de procesos clave: ingresos, gastos, inversiones y financiación	77
b. Interfaces entre operativa, contabilidad y tesorería	78
c. Puntos de control para asegurar integridad de la información	79
2. Circuitos de facturación, cobros y pagos en SPV y estructuras multi-vehículo	80
a. Emisión y registro de facturas de alquiler y servicios	80
b. Control de cobros, recobro y gestión de morosidad	81
c. Pagos a proveedores, acreedores financieros y administración pública	82
3. Controles clave de cierre mensual, trimestral y anual en vehículos de inversión inmobiliaria	83
a. Checklists de cierre contable por vehículo	83
b. Conciliaciones bancarias, de deudores y de acreedores	84
c. Revisión de provisiones, deterioros y ajustes de cierre	84
4. Gestión documental, archivo y trazabilidad de la evidencia contable	85
a. Políticas de archivo físico y digital de documentación	85
b. Requisitos de trazabilidad para auditoría y supervisores	85
c. Herramientas tecnológicas para la gestión documental integrada	86
5. Segregación de funciones y prevención del fraude en estructuras ligeras de SPV	87
a. Mínimos de control en equipos reducidos	87
b. Roles incompatibles y controles compensatorios	87

c. Señales de alerta y procedimientos de reacción	88
---	----

6. Matriz RACI entre fondo, vehículo de inversión, asset manager y property manager..... 88

a. Definición de responsabilidades contables por actor	88
b. Acuerdos de nivel de servicio (SLA) y calendarios.....	89
c. Coordinación y resolución de incidencias entre las partes.....	90

Capítulo 6: Sistemas de información contable y tecnología aplicada a estructuras de SPV y fondos 91

1. Selección de ERP y herramientas contables para vehículos de inversión inmobiliaria 91

a. Criterios para elegir sistemas en entornos multi-SPV	91
b. Escalabilidad, modularidad e integración con otros sistemas	92
c. Limitaciones típicas y soluciones habituales	93

2. Integración entre software de property management y contabilidad del vehículo 94

a. Flujo de datos entre sistemas operativos y contables	94
b. Estandarización de datos para reporting consolidado	94
c. Controles sobre interfaces y traspasos de información	95

3. Automatización de asientos y conciliaciones en estructuras con múltiples SPV 96

a. Herramientas de carga masiva y plantillas contables.....	96
b. Automatización de conciliaciones bancarias y de terceros.....	97
c. Reducción de errores y ahorro de tiempo en cierres	97

4. Cuadros de mando, Business Intelligence y reporting en tiempo casi real 98

a. Indicadores clave de SPV y vehículos de inversión.....	98
b. Dashboards para inversores y equipos directivos	98
c. Integración del reporting financiero y operativo.....	99

5. Ciberseguridad y protección de datos financieros en vehículos de inversión inmobiliaria100

a. Riesgos tecnológicos y medidas de protección	100
b. Control de accesos y segregación de perfiles en sistemas	100
c. Planes de contingencia y continuidad de negocio	101

6. Roadmap de digitalización contable en plataformas de inversión inmobiliaria.....102

a. Diagnóstico inicial y priorización de proyectos	102
b. Fases de implantación y gestión del cambio	102
c. Medición de resultados y mejora continua	103

PARTE TERCERA.....104

CICLO DE VIDA CONTABLE DEL VEHÍCULO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA104

Capítulo 7: Incorporación contable tras la adquisición del activo o de la sociedad vehículo104

1. Due diligence contable previa a la adquisición de activos y vehículos inmobiliarios104

a. Alcance de la revisión contable y documentación necesaria	104
b. Identificación de riesgos y contingencias contables	105
c. Recomendaciones para el contrato de compraventa.....	106

2. Asset deal vs share deal: diferencias contables y efectos sobre el vehículo de inversión.....107

a. Compra de activos frente a compra de participaciones.....	107
b. Impacto en balances del vehículo y del grupo	108
c. Criterios prácticos para elegir una u otra vía desde la contabilidad.....	108

3. Combinaciones de negocios en real estate y asignación del precio de compra (PPA)109

a. Identificación de activos y pasivos adquiridos	109
---	-----

b. Valoración a valor razonable y asignación de precio	110
c. Registro contable de plusvalías y fondo de comercio	111
4. Reconocimiento de plusvalías, fondo de comercio y ajustes a valor razonable	111
a. Registro inicial y amortización o deterioro del fondo de comercio	111
b. Ajustes posteriores y reversión de deterioros	112
c. Efectos en resultados y en indicadores financieros	113
5. Primera consolidación y apertura de balances en el grupo inversor	113
a. Procedimientos de apertura de balances adquiridos	113
b. Eliminaciones de saldos y resultados intragrupo	114
c. Ajustes de consolidación específicos de SPV y fondos	115
6. Checklists para la incorporación contable acelerada tras el cierre de la operación	116
a. Tareas inmediatas post-cierre en la contabilidad del vehículo	116
b. Coordinación con asesores, auditores y equipos locales	116
c. Plantillas y modelos para una integración rápida y ordenada	117
Capítulo 8: Explotación del activo desde la perspectiva del vehículo de inversión inmobiliaria	118
1. Reconocimiento de ingresos por arrendamientos y otros servicios inmobiliarios	118
a. Contratos de arrendamiento: renta fija, variable y escalonada	118
b. Servicios prestados: aparcamiento, trasteros y servicios accesorios	119
c. Incentivos comerciales: carencias, contribuciones a inquilinos y rent-free	120
2. Registro contable de gastos operativos y costes de estructura del vehículo	121
a. Gastos del inmueble: comunidad, IBI, seguros y suministros	121
b. Gastos de gestión: honorarios de asset/property managers y servicers	122
c. Gastos de administración del vehículo: asesoría, auditoría y tasas	122
3. Distinción contable CAPEX/OPEX durante la fase de explotación	123
a. Criterios prácticos para diferenciar inversión y gasto	123
b. Ejemplos habituales en rehabilitación, reformas y mejoras	124
c. Impacto en amortización y en métricas de rentabilidad del vehículo	124
4. Provisiones y deterioros relacionados con la explotación del activo	125
a. Provisiones por litigios, garantías y obligaciones contractuales	125
b. Deterioro por pérdida de valor o caída de rentas	126
c. Reversión de deterioros y reclasificación de activos	126
5. Gestión contable de multiinquilino, centros comerciales y carteras diversificadas	127
a. Segmentación por unidad arrendable, centro, país o tipología de activo	127
b. Consolidación de información operativa y contable	127
c. Tratamiento de gastos comunes, prorrateos y reapercusiones	128
6. Indicadores de rendimiento del vehículo y su reflejo contable	129
a. NOI, EBITDA inmobiliario, yield inicial y yield estabilizada	129
b. Ratios de ocupación, WALT y perfil de vencimientos	129
c. Uso de la información contable para el seguimiento del plan de negocio	130
Capítulo 9: Financiación, refinanciación y gestión de riesgos en vehículos de inversión inmobiliaria	131
1. Tipologías de financiación aplicables a vehículos de inversión inmobiliaria	131
a. Préstamos bilaterales y sindicados	131
b. Financiación estructurada y project finance	132

c. Emisión de bonos, pagarés y otros instrumentos de deuda.....	133
2. Contabilización de la deuda y sus costes asociados	133
a. Reconocimiento inicial de préstamos y pasivos financieros	133
b. Comisiones de apertura, estructuración y otros costes de transacción	134
c. Reglas de amortización, coste amortizado y tipo de interés efectivo	134
3. Capitalización de costes financieros y su relación con el CAPEX	135
a. Criterios para capitalizar costes de financiación durante la construcción	135
b. Fin de la capitalización y entrada en fase de explotación	136
c. Efectos sobre resultados y sobre el valor contable del activo	136
4. Gestión contable de covenants financieros y restricciones contractuales	137
a. Identificación de covenants habituales en financiación inmobiliaria	137
b. Seguimiento periódico y documentación de cumplimiento	137
c. Consecuencias contables de incumplimientos y renegociaciones	138
5. Instrumentos derivados y coberturas de tipo de interés y divisa	138
a. Tipos de derivados utilizados en vehículos de inversión inmobiliaria	138
b. Contabilización con y sin contabilidad de coberturas	139
c. Riesgos habituales y revelaciones necesarias en estados financieros	140
6. Refinanciación, reestructuración de deuda y su impacto contable	140
a. Modificaciones sustanciales de condiciones de préstamo	140
b. Cancelaciones anticipadas, quitas y canjes de deuda	141
c. Presentación en estados financieros y comunicación a inversores	141
Capítulo 10: Desinversión, cierre y liquidación del vehículo de inversión inmobiliaria	143
1. Estrategias de desinversión en vehículos de inversión inmobiliaria	143
a. Venta directa del activo (asset deal)	143
b. Venta de participaciones en el vehículo (share deal)	144
c. Salida por tramos, ventas parciales y rotación selectiva	144
2. Contabilización de la venta de activos inmobiliarios	145
a. Baja del activo y reconocimiento del resultado de la venta	145
b. Tratamiento de costes de desinversión y comisiones	146
c. Particularidades en ventas con precio variable o aplazado	146
3. Contabilización de la venta de participaciones en SPV, fondos y joint ventures	147
a. Variación de porcentaje de participación y pérdida de control	147
b. Reclasificación de inversiones y cambio de método de consolidación	148
c. Impactos en reservas y resultados acumulados	148
4. Liquidación ordenada del vehículo de inversión inmobiliaria	149
a. Fases contables del proceso de liquidación	149
b. Cancelación de activos, pasivos y reparto de patrimonio	150
c. Documentación contable y registral necesaria	150
5. Casos especiales de reestructuración societaria y reorganización de vehículos	151
a. Fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de activos	151
b. Reorganización de estructuras en cascada y simplificación de SPV	152
c. Impactos contables en el grupo inversor y revelaciones requeridas	152
6. Lecciones aprendidas y buenas prácticas en procesos de desinversión y cierre	153
a. Errores frecuentes en la fase de salida y liquidación	153
b. Recomendaciones para planificar contablemente la desinversión	153
c. Uso de checklists y formularios para reducir riesgos de cierre	154

PARTE CUARTA.155

Consolidación, reporting e indicadores en estructuras con múltiples vehículos de inversión inmobiliaria155

Capítulo 11: Consolidación de grupos con múltiples SPV, fondos y joint ventures inmobiliarias155

1. Determinación del perímetro de consolidación en estructuras inmobiliarias.....155

- a. Control, influencia significativa y acuerdos conjuntos 155
- b. Vehículos de propósito específico y entidades estructuradas 156
- c. Perímetros contable, fiscal y regulatorio: convergencias y diferencias..... 157

2. Métodos de consolidación aplicables a vehículos de inversión inmobiliaria158

- a. Integración global, proporcional y puesta en equivalencia 158
- b. Criterios para aplicar cada método en la práctica 159
- c. Cambios de método por variaciones en el control 159

3. Eliminaciones de saldos y resultados intragrupo en estructuras inmobiliarias160

- a. Saldos entre SPV, fondos y sociedades del grupo 160
- b. Resultados no realizados en activos inmobiliarios 161
- c. Ajustes recurrentes de consolidación y su documentación 161

4. Tratamiento de participaciones no controladoras y coinversores162

- a. Reconocimiento y movimiento de intereses minoritarios 162
- b. Presentación en estados financieros consolidados 162
- c. Impacto de entradas y salidas de coinversores 163

5. Consolidación multi-país y conversión de estados financieros163

- a. Moneda funcional de SPV y vehículos en Latinoamérica 163
- b. Diferencias de cambio y reservas de conversión 164
- c. Coordinación de cierres y tipos de cambio..... 164

6. Buenas prácticas de consolidación en plataformas de inversión inmobiliaria165

- a. Calendario de consolidación y reporting 165
- b. Plantillas de paquetes de reporting de SPV al grupo 165
- c. Relación entre equipos locales, corporativos y auditores 166

Capítulo 12: Reporting financiero y de gestión para inversores en vehículos de inversión inmobiliaria167

1. Arquitectura del reporting en estructuras con múltiples vehículos167

- a. Reporting por SPV, por cartera y por grupo 167
- b. Distinción entre reporting financiero y de gestión..... 168
- c. Frecuencia y niveles de detalle según tipo de inversor 169

2. Contenido mínimo del reporting para SPV, fondos, SOCIMI/REIT y joint ventures170

- a. Estados financieros básicos y ampliados 170
- b. Análisis de variaciones frente a presupuesto y business plan 170
- c. Información sobre riesgos, covenants y cumplimiento 171

3. Reporting a comités de inversión, consejos y financiadores.....172

- a. Formato y enfoque para órganos de gobierno..... 172
- b. Información clave para entidades financieras 172
- c. Presentación de escenarios y sensibilidades 173

4. Integración del reporting contable con métricas operativas174

a. Datos operativos procedentes de property y asset management	174
b. Cuadros de mando integrados: ocupación, rentas, CAPEX y deuda	174
c. Uso del reporting para decisiones tácticas y estratégicas	175
5. Reporting específico en estructuras de project finance inmobiliario	175
a. Requisitos de información en contratos de financiación de proyecto	175
b. Seguimiento de ratios de cobertura y eventos de default	176
c. Coordinación entre reporting de proyecto y reporting de grupo	176
6. Tendencias en reporting digital y comunicación con inversores	177
a. Plataformas online y portales de inversores	177
b. Automatización del reporting y reducción de errores	177
c. Transparencia, ESG y expectativas de los inversores institucionales	178
Capítulo 13: Indicadores clave de rendimiento y valoración apoyados en la contabilidad de vehículos de inversión inmobiliaria	179
1. Métricas de rentabilidad específicas de vehículos de inversión inmobiliaria	179
a. NOI, EBITDA inmobiliario y margen operativo	179
b. Yield inicial, yield estabilizada y yield sobre coste	180
c. Retornos a nivel de equity: IRR, múltiplos de capital y payback	181
2. Métricas de riesgo y estructura financiera en SPV y fondos	182
a. LTV, ratio deuda/activo y ratio deuda/EBITDA	182
b. ICR, DSCR y otros indicadores de servicio de la deuda	182
c. Análisis de perfil de vencimientos y riesgos de refinanciación	183
3. Indicadores de estabilidad y calidad de ingresos	184
a. Ocupación física y económica	184
b. WALT y concentración de inquilinos	184
c. Dependencia de inquilinos ancla y sectores clave	185
4. Uso de la contabilidad para la valoración de vehículos de inversión inmobiliaria	185
a. Valor contable frente a valor de mercado del activo	185
b. NAV, EPRA NAV y métricas similares	186
c. Ajustes habituales para pasar de contabilidad a valoración	187
5. Cuadros de indicadores para seguimiento del plan de negocio del vehículo	187
a. KPIs para la fase de adquisición y estabilización	187
b. KPIs para la fase de explotación y optimización	188
c. KPIs para la fase de desinversión y cierre	188
6. Ejemplos prácticos de paneles de indicadores para vehículos de inversión inmobiliaria	189
a. Panel para SPV individual	189
b. Panel para cartera país o tipología de activo	189
c. Panel para visión consolidada del grupo inversor	190
PARTE QUINTA.	191
HERRAMIENTAS DE CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA. CHECKLISTS Y FORMULARIOS.	191
Capítulo 14: Checklists integrales de contabilidad para SPV, fondos, SOCIMI/REIT, project finance y joint ventures	191
CHECKLIST Nº 14.01 — Diseño inicial de la arquitectura contable del vehículo de inversión inmobiliaria	191

Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	192
Sección 2. Definición de políticas contables del vehículo (a)	192
Sección 3. Diseño del plan de cuentas del SPV (b)	193
Sección 4. Coordinación con el manual contable del grupo (c)	194
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	194
Sección 6. Costes, importes y garantías	195
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	195
Sección 8. Evidencias y referencias	196
CHECKLIST Nº 14.02 — Incorporación contable tras adquisición de activo o sociedad vehículo.196	
Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	197
Sección 2. Tareas previas al cierre legal de la operación (a)	197
Sección 3. Tareas inmediatas post-cierre para apertura de balances (b)	198
Sección 4. Verificaciones específicas para asset deal y share deal (c)	198
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	199
Sección 6. Costes, importes y garantías	199
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	200
Sección 8. Evidencias y referencias	200
CHECKLIST Nº 14.03 — Cierre mensual, trimestral y anual en SPV y fondos201	
Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	201
Sección 2. Cierre contable básico del vehículo (a)	201
Sección 3. Cierre ampliado para reporting a inversores y bancos (b)	202
Sección 4. Cierre para auditoría y consolidación (c).....	203
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	203
Sección 6. Costes, importes y garantías	204
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	204
Sección 8. Evidencias y referencias	204
CHECKLIST Nº 14.04 — Control de ingresos, gastos y CAPEX en la explotación del activo205	
Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	205
Sección 2. Verificación de contratos, rentas e incentivos (a)	205
Sección 3. Verificación de gastos operativos y gastos de gestión (b).....	206
Sección 4. Verificación de inversiones capitalizables y gastos del periodo (c)	206
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	207
Sección 6. Costes, importes y garantías	207
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	208
Sección 8. Evidencias y referencias	208
CHECKLIST Nº 14.05 — Financiación, covenants y derivados209	
Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	209
Sección 2. Seguimiento periódico de deuda y cumplimiento de covenants (a).....	209
Sección 3. Verificación de registros contables de intereses y comisiones (b).....	210
Sección 4. Verificación de valoraciones de derivados y coberturas (c)	210
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	211
Sección 6. Costes, importes y garantías	211
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	212
Sección 8. Evidencias y referencias	212
CHECKLIST Nº 14.06 — Desinversión, reestructuración y liquidación de vehículos213	
Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	213
Sección 2. Lista de verificación para venta de activos (a)	213
Sección 3. Lista de verificación para venta de participaciones y cambios de control (b).....	214
Sección 4. Lista de verificación para la liquidación ordenada del SPV o vehículo (c)	214
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	215

Sección 6. Costes, importes y garantías	215
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	216
Sección 8. Evidencias y referencias	216

Capítulo 15: Formularios y modelos de trabajo para la contabilidad de vehículos de inversión inmobiliaria217

FORMULARIO Nº 15.01 — Recopilación de datos iniciales del vehículo y del activo217

Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	217
Sección 2. Datos del SPV y datos societarios (a)	218
Sección 3. Datos del activo inmobiliario y características básicas (b)	218
Sección 4. Estructura de la operación de inversión (equity/deuda) (c)	219
Sección 5. Requisitos y verificaciones contables/financieras	220
Sección 6. Costes, importes y garantías	220
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	220
Sección 8. Evidencias y referencias	221

FORMULARIO Nº 15.02 — Coordinación contable con property managers y servicers.....221

Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	221
Sección 2. Modelo de instrucción contable a property manager (a)	222
Sección 3. Formato estándar de reporte mensual operativo-contable (b)	222
Sección 4. Modelo de acta de conciliación de información entre sistemas (c)	223
Sección 5. Requisitos y verificaciones técnicas/financieras	224
Sección 6. Costes, importes y garantías	224
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	224
Sección 8. Evidencias y referencias	225

FORMULARIO Nº 15.03 — Seguimiento de financiación y covenants225

Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	225
Sección 2. Cuadro de amortización y seguimiento de deuda (a)	226
Sección 3. Plantilla de control de covenants financieros y fechas clave (b)	226
Sección 4. Formulario de incidencias y renegociaciones de deuda (c)	227
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	228
Sección 6. Costes, importes y garantías	228
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	228
Sección 8. Evidencias y referencias	229

FORMULARIO Nº 15.04 — Reporting financiero para inversores y órganos de gobierno.....229

Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	229
Sección 2. Modelo de reporting trimestral de SPV al fondo (a)	230
Sección 3. Plantilla de informe para comités de inversión (b)	230
Sección 4. Formato resumido para banca financiadora y otros stakeholders (c)	231
Sección 5. Requisitos y verificaciones del reporting	231
Sección 6. Costes, importes y garantías	231
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	232
Sección 8. Evidencias y referencias	232

FORMULARIO Nº 15.05 — Procesos de desinversión y reestructuración de vehículos de inversión233

Sección 1. Identificación y alcance del expediente/proyecto	233
Sección 2. Checklist-formulario para preparar la venta de activos (a).....	233
Sección 3. Plantilla para analizar impactos contables de alternativas de desinversión (b).....	234
Sección 4. Modelo de resumen de impactos en estados financieros y ratios (c).....	235
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes.....	235
Sección 6. Costes, importes y garantías	236
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	236

Sección 8. Evidencias y referencias	236
FORMULARIO Nº 15.06 — Guía de uso práctico de formularios y modelos de trabajo	237
Sección 1. Identificación y alcance	237
Sección 2. Recomendaciones para adaptar los modelos a cada jurisdicción (a)	237
Sección 3. Integración de los formularios en los sistemas de información del vehículo (b)	238
Sección 4. Buenas prácticas para mantener actualizados los formularios y checklists (c)	239
Sección 5. Plazos, hitos y condicionantes	239
Sección 6. Costes, importes y garantías	240
Sección 7. Aprobaciones y firmas (RACI)	240
Sección 8. Evidencias y referencias	240
PARTE SEXTA.	242
Práctica de contabilidad de vehículos de inversión inmobiliaria	242
Capítulo 16: Casos prácticos internacionales y modelos de notas explicativas para vehículos de inversión inmobiliaria	242
1. Caso práctico 1: SPV inmobiliario en España adquirido por fondo internacional.....	242
a. Esquema de la operación y estructura del vehículo	242
b. Principales asientos contables por fases	243
c. Ejemplo de notas explicativas y revelaciones clave	245
2. Caso práctico 2: Joint venture España–Latinoamérica con varios SPV	246
a. Estructura de coinversión y acuerdos de socios	246
b. Tratamiento contable y método de consolidación	246
c. Modelo de información a revelar sobre la joint venture	247
3. Caso práctico 3: Proyecto de project finance inmobiliario con SPV de proyecto	248
a. Estructura de financiación y riesgos asumidos	248
b. Contabilización de la deuda, covenants y coberturas	249
c. Ejemplo de reporting a financiadores y notas a los estados financieros	250
4. Caso práctico 4: Reestructuración de cartera y simplificación de SPV	250
a. Fusiones, escisiones y liquidaciones de vehículos	250
b. Ajustes contables y efectos en el grupo inversor	251
c. Notas explicativas sobre reestructuración y eventos posteriores	252
5. Modelos de notas explicativas para vehículos de inversión inmobiliaria	253
a. Ejemplo de nota sobre estructura de SPV y riesgos asociados	253
b. Ejemplo de nota sobre financiación, covenants y derivados	253
c. Ejemplo de nota sobre valoración de propiedades de inversión	254
6. Checklist final de revisión de cumplimiento contable y de reporting	255
a. Lista de verificación de estados financieros del vehículo	255
b. Lista de verificación de notas explicativas y revelaciones	255
c. Lista de verificación de coherencia entre contabilidad, reporting y plan de negocio	256
Capítulo 17: Casos prácticos de contabilidad de vehículos de inversión inmobiliaria	257
Caso práctico 1. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Diseño contable básico de un SPV con un único edificio de oficinas en alquiler.	257
Causa del Problema	257
Soluciones Propuestas	259
1. Rediseño de la arquitectura contable y reclasificación del inmueble como propiedad de inversión	259
2. Tratamiento integral y correcto de costes de adquisición, estructuración y financiación inicial	260

3. Definición de políticas contables, manual del vehículo y alineación con el grupo	261
4. Implantación de un esquema de reporting y cuadro de mando para inversores y financiadores	262
Consecuencias Previstas.....	263
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	264
Lecciones Aprendidas.....	265
Caso práctico 2. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Estructuración contable de una joint venture con varios SPV inmobiliarios.	267
Causa del Problema	267
Soluciones Propuestas.....	269
1. Análisis estructurado de la joint venture y determinación del método contable adecuado.....	269
2. Definición de un tratamiento uniforme de los préstamos de socios y otras aportaciones híbridas .	270
3. Establecimiento de un paquete estándar de reporting y de una matriz RACI entre fondo, socio local y SPV	271
4. Definición de política de moneda funcional, conversión y tratamiento de diferencias de cambio...	272
Consecuencias Previstas.....	272
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	273
Lecciones Aprendidas.....	274
Caso práctico 3. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Gestión contable del valor razonable en una SOCIMI con cartera internacional.....	276
Causa del Problema	276
Soluciones Propuestas.....	278
1. Política global de valor razonable y alineamiento de tasaciones internas–externas.....	278
2. Alineamiento contable entre estados individuales y consolidados (PGC–NIIF) y guía para SPV internacionales.....	279
3. Reconfiguración del reporting al mercado: separación clara entre resultado recurrente y resultado por valoraciones	279
4. Definición formal de puentes entre patrimonio contable, NAV y EPRA NAV	280
Consecuencias Previstas.....	281
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	282
Lecciones Aprendidas.....	283
Caso práctico 4. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Financiación de un parque logístico mediante project finance en un SPV internacional.....	285
Causa del Problema	285
Soluciones Propuestas.....	287
1. Rediseño del plan de cuentas y de los circuitos de CAPEX/OPEX alineados con el modelo de project finance	287
2. Definición y aplicación de una política de capitalización de costes financieros y pre-operativos	288
3. Tratamiento contable adecuado de aportaciones del inquilino ancla e incentivos comerciales	289
4. Diseño de un paquete de reporting “model-to-books” para financiadores y consolidación en NIIF	290
5. Marco de control interno y seguimiento de covenants financieros	291
Consecuencias Previstas.....	291
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	292
Lecciones Aprendidas.....	293
Caso práctico 5. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Distinción CAPEX/OPEX en la rehabilitación de una cartera residencial en alquiler.	295
Causa del Problema	295
Soluciones Propuestas.....	297
1. Definición de una política global CAPEX/OPEX para vehículos residenciales España–Latinoamérica	297
2. Rediseño del plan de cuentas y codificación de proyectos de rehabilitación	298
3. Circuitos de revisión CAPEX/OPEX y cierre contable con checklists específicos.....	298

4. Ajuste de covenants y reporting a financiadores según NOI "normalizado"	299
5. Integración del análisis CAPEX/OPEX en el reporting a inversores y valoración de la cartera	300
Consecuencias Previstas.....	300
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	301
Lecciones Aprendidas.....	302
Caso práctico 6. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Gestión contable de derivados de tipo de interés y divisa en una plataforma multi-SPV España–Latinoamérica.	304
Causa del Problema	304
Soluciones Propuestas.....	306
1. Creación de una política global de derivados y de un inventario centralizado de instrumentos	306
2. Diseño e implantación de un marco de contabilidad de coberturas bajo NIIF 9	307
3. Homogeneización de criterios entre SPV españoles y latinoamericanos y manual específico de derivados	308
4. Definición de un criterio estándar para el tratamiento de derivados en covenants y en reporting interno	308
5. Implantación de un cuadro de mando de riesgos financieros para la plataforma España–Latinoamérica	309
Consecuencias Previstas.....	310
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	311
Lecciones Aprendidas.....	312
Caso práctico 7. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Errores en el perímetro de consolidación en una plataforma con SPV, fondos y joint ventures.....	314
Causa del Problema	314
Soluciones Propuestas.....	316
1. Revisión integral del perímetro de consolidación y matriz de control/influencia	316
2. Reconfiguración de métodos de consolidación y reexpresión, si procede	317
3. Redefinición de los indicadores de endeudamiento y revisiones de covenants con financiadores ..	318
4. Refuerzo del reporting sobre vehículos no consolidados y compromisos fuera de balance	318
5. Implantación de un proceso estándar para futuras estructuras (nuevo governance contable-societario)	319
Consecuencias Previstas.....	320
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	321
Lecciones Aprendidas.....	321
Caso práctico 8. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Errores en la contabilización de la adquisición de un SPV vía share deal frente a asset deal.	324
Causa del Problema	324
Soluciones Propuestas.....	326
1. Análisis formal de si la adquisición constituye una combinación de negocios según NIIF 3	326
2. Realización de un Purchase Price Allocation (PPA) completo sobre el SPV adquirido	327
3. Correcto tratamiento del earn-out como contraprestación contingente.....	328
4. Integración de la adquisición en la política de propiedades de inversión a valor razonable y en el reporting de NAV	328
5. Revisión y ajuste de ejercicios anteriores, si el error es material	329
Consecuencias Previstas.....	330
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	330
Lecciones Aprendidas.....	331
Caso práctico 9. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Inconsistencias entre contabilidad y KPIs (NOI, yield, LTV, IRR) en una plataforma de SPV y SOCIMI.	333
Causa del Problema	333
Soluciones Propuestas.....	335

1. Definición y aprobación de un "Manual de KPIs inmobiliarios" vinculado a la contabilidad.....	335
2. Integración de los KPIs en el sistema contable/reporting (un único "fuente de la verdad").....	336
3. Homogeneización de LTV y endeudamiento: NIIF vs look through	337
4. Estandarización y reconciliación de IRR de proyectos con contabilidad.....	338
5. Creación de un proceso de "reconciliación formal" contabilidad–KPIs en cada cierre	338
Consecuencias Previstas.....	339
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	340
Lecciones Aprendidas.....	341

Caso práctico 10. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Capitalización de costes financieros y gestión de covenants en un proyecto de centro comercial financiado mediante project finance.343

Causa del Problema.....	343
Soluciones Propuestas.....	345
1. Definición precisa de la política de capitalización de costes financieros en proyectos project finance.....	345
2. Revisión y redefinición del tratamiento contable de comisiones y costes de estructuración	346
3. Reclasificación y tratamiento adecuado de cuentas restringidas (DSRA y otras)	347
4. Alineación del cálculo de DSCR contable con el DSCR definido en los contratos de financiación	347
5. Revisión retrospectiva de capitalización de intereses y comisiones, y corrección si es material	348
6. Documentar la experiencia en un "manual interno de project finance inmobiliario" para replicación internacional.....	349
Consecuencias Previstas.....	349
Lecciones Aprendidas.....	351

Caso práctico 11. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Descuadres entre rent roll y contabilidad en una cartera multi-SPV con property managers externos.353

Causa del Problema.....	353
Soluciones Propuestas.....	355
1. Definición de una política de reconocimiento de ingresos por arrendamientos homogénea para toda la plataforma	355
2. Implantación de plantillas estándar de rent roll integradas con contabilidad	356
3. Proceso formal de conciliación mensual/trimestral rent roll–contabilidad	356
4. Unificación de criterios de provisión por morosidad y matriz de provisiones.....	357
5. Programa de formación cruzada entre property managers y equipo contable.....	358
Consecuencias Previstas.....	359
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	359
Lecciones Aprendidas.....	360

Caso práctico 12. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Gestión de moneda funcional y coberturas de divisa en una joint venture inmobiliaria internacional.....362

Causa del Problema.....	362
Soluciones Propuestas.....	365
1. Reevaluación formal de la moneda funcional de cada entidad y restablecimiento de la contabilidad en moneda local.....	365
2. Rediseño y correcta documentación de la estrategia de coberturas de divisa	366
3. Normalización del proceso de cierre multi-divisa y de la conversión de estados financieros	367
4. Recalibración del reporting de LTV, NAV y rentabilidad diferenciando efectos de tipo de cambio ..	368
5. Revisión de políticas de distribución y repatriación de dividendos desde perspectiva de divisa	369
6. Formación especializada y manual interno de contabilidad multi-divisa para vehículos de inversión inmobiliaria	369
Consecuencias Previstas.....	370
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	371
Lecciones Aprendidas.....	372

Caso práctico 13. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Error en el perímetro de consolidación en una plataforma con SPV, fondos paralelos y coinversores.....374

Causa del Problema	374
Soluciones Propuestas.....	377
1. Análisis formal del perímetro de consolidación y de la existencia de control, control conjunto o influencia significativa	377
2. Redefinición de los métodos de consolidación por tipo de vehículo.....	378
3. Reexpresión retrospectiva de estados financieros si el impacto es material	379
4. Desarrollo de un "mapa de perímetro de consolidación" vivo, integrado en el gobierno corporativo.....	379
5. Alineación entre contabilidad, reporting "look through" y métricas de riesgo	380
6. Manual interno y checklist para nuevas estructuras de inversión.....	381
Consecuencias Previstas.....	382
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	383
Lecciones Aprendidas	383

Caso práctico 14. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Confusión entre propiedades de inversión, existencias y activos mantenidos para la venta en una estrategia mixta build-to-rent / build-to-sell.386

Causa del Problema	386
Soluciones Propuestas.....	388
1. Definir una política clara de clasificación de activos: existencias vs propiedades de inversión vs activos mantenidos para la venta	388
2. Revisar y reclasificar el balance de los SPV y del grupo conforme a la nueva política.....	389
3. Implantar el modelo de valor razonable de forma sistemática para propiedades de inversión	390
4. Definir y aplicar criterios formales para "activo no corriente mantenido para la venta"	390
5. Alinear covenants y métricas de gestión con la nueva clasificación contable	391
6. Capacitación y manual interno sobre clasificación de activos y ciclo de vida contable.....	392
Consecuencias Previstas.....	392
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	394
Lecciones Aprendidas	394

Caso práctico 15. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Reestructuración de deuda con quita y canje en equity en un SPV de centro comercial en dificultades.397

Causa del Problema	397
Soluciones Propuestas.....	399
1. Análisis técnico de la modificación de la deuda senior conforme a NIIF 9	399
2. Reconocimiento del beneficio por quita de deuda de forma estructurada y adecuadamente revelada.....	400
3. Tratamiento del canje de deuda mezzanine por equity	400
4. Integración de la reestructuración en el NAV y en el reporting a inversores	401
5. Actualización del manual contable del grupo para reestructuraciones de deuda en SPV inmobiliarios.....	402
6. Simulación ex ante de impacto contable y de ratios antes de firmar la reestructuración	403
Consecuencias Previstas.....	403
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	405
Lecciones Aprendidas	406

Caso práctico 16. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Project finance inmobiliario con cuentas de reserva, capitalización de costes financieros y cálculo del DSCR en un SPV de vivienda en alquiler.409

Causa del Problema	409
Soluciones Propuestas.....	411
1. Política contable específica para costes financieros en project finance inmobiliario (capitalización y fin de capitalización)	411
2. Clasificación y tratamiento específico de cuentas de reserva y caja restringida	412

3. Metodología estándar de cálculo del DSCR y otros ratios financieros en project finance	413
4. Tratamiento homogéneo de comisiones de financiación y costes asociados	414
5. Refuerzo de la revelación en estados financieros consolidados y notas sobre restricciones de distribución y naturaleza del project finance	415
6. Manual interno de contabilidad y control en project finance inmobiliario y formación específica ..	416
Consecuencias Previstas	417
Resultados de las Medidas Adoptadas	418
Lecciones Aprendidas	418

Caso práctico 17. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Waterfall de distribución y "promote" del promotor en una joint venture fondo-promotor.421

Causa del Problema	421
Soluciones Propuestas	424
1. Rediseño del modelo contable de la JV por clases de patrimonio y tramos del waterfall	424
2. Separar contablemente, en la matriz del promotor, los retornos de inversión y la remuneración por servicios de gestión	425
3. Ajustar el método de puesta en equivalencia en el fondo para reflejar la atribución real de resultados	426
4. Implantar un modelo de reconciliación entre waterfall (Excel) y estados financieros de la JV	427
5. Mejorar las notas explicativas de la JV, del fondo y del promotor sobre la estructura de retornos y el promote	427
6. Incorporar el análisis contable del promote al diseño de futuras joint ventures	428
Consecuencias Previstas	429
Resultados de las Medidas Adoptadas	430
Lecciones Aprendidas	431

Caso práctico 18. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Diferencias de cambio y moneda funcional en SPV latinoamericanos financiados en divisa extranjera.433

Causa del Problema	433
Soluciones Propuestas	435
1. Revisión formal de la moneda funcional de cada SPV Latam conforme a IAS 21	435
2. Definición de una política de grupo sobre préstamos intragrupo en divisa extranjera y su tratamiento como inversión neta	436
3. Estandarización del proceso de conversión de estados financieros y reservas de conversión	437
4. Redefinición de la estrategia de cobertura de tipo de cambio y su contabilidad (hedge accounting)	438
5. Rediseño del reporting interno para separar desempeño operativo en moneda local y efecto tipo de cambio en consolidación	439
6. Manual y formación sobre moneda funcional, tipo de cambio y contabilidad multi-divisa en vehículos de inversión inmobiliaria	440
Consecuencias Previstas	441
Resultados de las Medidas Adoptadas	441
Lecciones Aprendidas	442

Caso práctico 19. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Reorganización de un grupo SOCIMI con múltiples SPV y errores en el perímetro de consolidación y tratamiento de minoritarios.444

Causa del Problema	444
Soluciones Propuestas	446
1. Proyecto integral de revisión del perímetro de consolidación conforme a NIIF 10 y NIIF 11	446
2. Reexpresión de estados financieros y eliminación de plusvalías intragrupo	447
3. Rediseño del tratamiento de participaciones no controladoras (NCI) y su presentación	448
4. Refuerzo de la nota de entidades del grupo, perímetro y método de consolidación	449
5. Proyecto de simplificación societaria y alineación con la estrategia del vehículo de inversión	450
6. Manual y formación interna específica sobre consolidación en plataformas con múltiples SPV y SOCIMI/REIT	450

Consecuencias Previstas.....	451
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	452
Lecciones Aprendidas.....	453

Caso práctico 20. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Revisión masiva de CAPEX y OPEX en un fondo paneuropeo con SPV en España y Latinoamérica.....455

Causa del Problema.....	455
Soluciones Propuestas.....	457
1. Definición y aprobación de una política CAPEX/OPEX homogénea para toda la plataforma	457
2. Revisión forense del CAPEX ejecutado en los últimos ejercicios y reclasificación selectiva	458
3. Rediseño del plan de cuentas y de la codificación de facturas para separar mantenimiento, reposicionamiento y CAPEX estructural	459
4. Incorporación de la distinción CAPEX/OPEX a los modelos de business plan y reporting a inversores.....	460
5. Marco específico para CAPEX de sostenibilidad y ESG	460
6. Formación y alineación de todos los intervinientes: property managers, asset managers, contabilidad y auditores	461
Consecuencias Previstas.....	462
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	463
Lecciones Aprendidas.....	463

Caso práctico 21. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Cambio al modelo de valor razonable en propiedades de inversión y su impacto en covenants, dividendos y NAV.465

Causa del Problema.....	465
Soluciones Propuestas.....	467
1. Política formal de adopción del modelo de valor razonable y gestión de la transición.....	467
2. Definición de una política de valoración y gobierno de tasaciones acorde con IFRS 13.....	468
3. Diseño de un puente CAPEX–valor razonable para evitar doble conteo y clarificar creación de valor.....	469
4. Revisión de covenants con financiadores y alineación de definiciones de LTV	470
5. Marco claro para NAV, NAV ajustado y comunicación a inversores.....	471
6. Formación específica sobre valor razonable, IAS 40 e IFRS 13 para equipos en España y Latinoamérica.....	472
Consecuencias Previstas.....	472
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	473
Lecciones Aprendidas.....	474

Caso práctico 22. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Gestión contable de derivados de tipo de interés en un project finance inmobiliario multibanco.476

Causa del Problema.....	476
Soluciones Propuestas.....	478
1. Diseño e implantación de un marco de contabilidad de coberturas (IFRS 9) específico para el project finance	478
2. Revisión y regularización del collar (cap/floor) y su rol en la estrategia de cobertura	479
3. Alineamiento del modelo financiero del project finance con la contabilidad de derivados.....	480
4. Análisis y diseño de la cobertura a nivel holding (cross-currency swap) desde la perspectiva consolidada	481
5. Introducción de una política de límites de riesgo y gobernanza sobre derivados en la plataforma ..	482
6. Programa de formación específica en NIIF 9 y derivados para equipos locales y corporativos	483
Consecuencias Previstas.....	484
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	485
Lecciones Aprendidas.....	485

Caso práctico 23. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Contabilización de una joint venture con cascada de distribución (waterfall) entre fondo internacional y socio local.487

Causa del Problema.....	487
Soluciones Propuestas.....	489



1. Análisis jurídico–contable de los instrumentos emitidos (equity, subordinado, carried) bajo NIIF ..	489
2. Construcción de un modelo contable–económico de la cascada (waterfall model) y su integración con la contabilidad	490
3. Ajuste del tratamiento de participaciones no controladoras a la realidad económica de la cascada	491
4. Reconciliación sistemática entre IRR / múltiplos reportados y cifras contables	492
5. Revisión del acuerdo de socios y alineación con criterios contables y fiscales.....	493
6. Manual y formación específica sobre joint ventures y cascadas de distribución para el equipo del Fondo EU.....	494
Consecuencias Previstas.....	495
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	496

Caso práctico 24. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Errores en la conversión de estados financieros de SPV latinoamericanos y su impacto en el patrimonio consolidado.....

consolidado.....	498
Causa del Problema	498
Soluciones Propuestas.....	500
1. Revisión y determinación correcta de la moneda funcional de cada SPV	500
2. Rediseño completo del proceso de conversión a la moneda de presentación (euro)	501
3. Identificación y aplicación del tratamiento de economías hiperinflacionarias en SPV relevantes	502
4. Definición de la naturaleza de préstamos intragrupo y tratamiento de diferencias de cambio	502
5. Revisión histórica y reexpresión selectiva de reservas de conversión y patrimonio	503
6. Manual y formación específica sobre consolidación multi-país y tipo de cambio para la plataforma	504
Consecuencias Previstas.....	505
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	506
Lecciones Aprendidas.....	507

Caso práctico 25. "CONTABILIDAD DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA." Reestructuración global de SPV y aportación a una SOCIMI cotizada con efectos en la consolidación y el NAV del fondo.

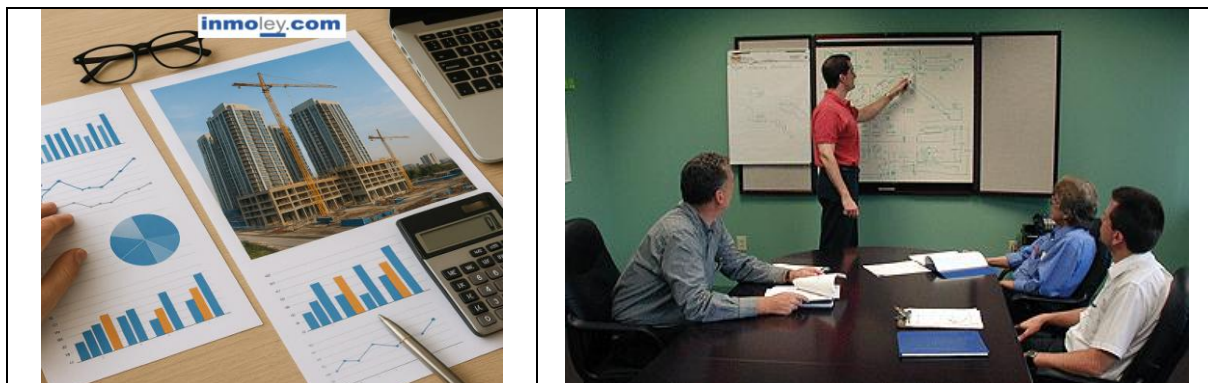
fondo.	509
Causa del Problema	509
Soluciones Propuestas.....	512
1. Definir la operación como reestructuración bajo control común en el perímetro del Fondo y aplicar método de valores contables.....	512
2. Tratar la salida a bolsa de la SOCIMI como transacción con socios no controladores con registro en patrimonio	513
3. Diseñar un marco de reporting integrado Fondo–SOCIMI–Latinoamérica con puentes claros entre NAV, EPRA NAV y estados NIIF	513
4. Reorganizar el perímetro de consolidación y segmentación para reflejar la nueva realidad del negocio	514
5. Ajustar los esquemas de remuneración del equipo gestor para evitar incentivos distorsionados ...	515
6. Implementar un manual de reestructuraciones societarias y operaciones con vehículos cotizados	516
Consecuencias Previstas.....	517
Resultados de las Medidas Adoptadas.....	518
Lecciones Aprendidas.....	519

¿QUÉ APRENDERÁ?



- Diseñar la arquitectura contable completa de un SPV inmobiliario alineada con la estrategia del inversor.
- Diferenciar y aplicar correctamente las normas contables clave para SPV, fondos, SOCIMI/REIT y joint ventures en España y Latinoamérica.
- Clasificar y valorar adecuadamente propiedades de inversión, existencias y activos mantenidos para la venta.
- Definir políticas contables de CAPEX y OPEX que mejoren la rentabilidad y los principales ratios financieros del vehículo.
- Implantar procedimientos de control interno, circuitos documentales y matrices RACI específicos para estructuras multi-SPV.
- Integrar los sistemas de property management con la contabilidad del vehículo para obtener un reporting financiero fiable.
- Registrar de forma correcta adquisiciones vía asset deal y share deal, incluyendo PPA, fondo de comercio y ajustes a valor razonable.
- Gestionar contablemente la financiación, los covenants y los derivados de tipo de interés y divisa en vehículos de inversión inmobiliaria.
- Consolidar grupos con múltiples SPV y joint ventures, resolviendo problemas de perímetro, moneda funcional y diferencias de cambio.
- Diseñar cuadros de mando e indicadores (NOI, yield, LTV, NAV, EPRA NAV, IRR) directamente reconciliados con la contabilidad.
- Utilizar checklists y formularios listos para usar que cubren todo el ciclo de vida contable del vehículo de inversión.
- Aplicar las lecciones de casos prácticos internacionales para prevenir errores y reforzar el gobierno contable en plataformas España-Latinoamérica.

Introducción.



CONTABILIDAD AVANZADA PARA VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA: LA DIFERENCIA ENTRE CUMPLIR Y CREAR VALOR

En el actual mercado inmobiliario institucional, la contabilidad de vehículos de inversión inmobiliaria ya no es un mero requisito administrativo. Es el lenguaje con el que se negocia con fondos, bancos y coinversores, la base sobre la que se construyen los modelos financieros y el mapa que permite seguir, en tiempo real, la creación de valor en SPV, fondos, SOCIMI/REIT, estructuras de project finance y joint ventures. Quien no domina esta dimensión técnico-contable queda relegado a un papel reactivo, dependiendo de terceros para interpretar cifras críticas y justificar decisiones estratégicas.

Esta guía práctica nace precisamente para responder a esa necesidad: ofrecer a los profesionales del sector una herramienta rigurosa, pero orientada a la realidad diaria de la inversión inmobiliaria en España y Latinoamérica. A lo largo de sus capítulos se aborda, de forma ordenada, todo el ciclo de vida contable del vehículo de inversión: desde el diseño inicial del plan de cuentas y las políticas contables, pasando por la incorporación tras la adquisición (asset deal o share deal), la explotación del activo, la financiación y refinanciación, hasta la desinversión y liquidación. Además, se profundiza en la consolidación de plataformas con múltiples SPV y joint ventures, el reporting a inversores y financiadores, los indicadores clave de rendimiento (NOI, yield, LTV, NAV, IRR) y una amplia batería de checklists, formularios y casos prácticos internacionales.

El valor diferencial de esta guía práctica reside en su enfoque aplicado. No se limita a describir normas contables, sino que muestra cómo se traducen en decisiones concretas: clasificación entre CAPEX y OPEX y sus efectos en la rentabilidad, tratamiento del valor razonable y su impacto en el NAV, gestión contable de covenants financieros y derivados de tipo de interés y divisa, consolidación de estructuras complejas con SOCIMI/REIT y vehículos en Latinoamérica, o alineamiento entre contabilidad, modelos financieros y reporting a inversores. Todo ello apoyado en ejemplos, esquemas y modelos de trabajo que el lector puede adaptar a su propia plataforma.



Para el profesional del sector –director financiero, responsable de contabilidad, asset manager, responsable de inversión o asesor especializado– esta guía supone un salto cualitativo en su capacidad de análisis y en su propuesta de valor. Le permitirá dialogar de tú a tú con auditores, bancos e inversores institucionales, diseñar arquitecturas contables robustas para nuevos vehículos, anticipar los efectos contables de distintas alternativas de estructuración y desinversión, y reforzar la credibilidad de sus cifras en comités de inversión y consejos. En términos muy prácticos, se traduce en menos sorpresas en cierres y auditorías, menos tiempo perdido en reconciliaciones y más foco en la creación de valor sobre el activo y la cartera.

Adquirir esta guía práctica es, en realidad, una decisión de inversión en conocimiento. La misma disciplina que se exige a un modelo financiero o a un business plan debería aplicarse a la formación técnica del equipo: sin una base contable sólida, específica para vehículos de inversión inmobiliaria, cualquier estrategia de crecimiento, refinanciación o salida se apoya en terreno inestable. Esta obra proporciona un marco completo y coherente que puede utilizarse tanto como manual de referencia como hoja de ruta para estandarizar procesos en una plataforma de inversión.

En un entorno de creciente sofisticación regulatoria, presión por la transparencia, integración de criterios ESG y competencia internacional, mantenerse actualizado ya no es opcional. Es una condición necesaria para seguir siendo relevante. Esta guía práctica está diseñada para acompañarle en ese camino, ayudándole a estructurar mejor sus vehículos, mejorar la calidad de su reporting y reforzar su posición ante inversores, financiadores y socios. El siguiente paso hacia una gestión más profesional y orientada a la creación de valor está a su alcance. Depende de usted convertir esta guía en una aliada permanente en su mesa de trabajo.