

LA SOCIMI DE SAREB, TÉMPORE PROPERTIES



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

La Socimi de Sareb, Témcore Properties, constituida por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), presentó su informe para cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Cuenta con 1.554 activos, de los que 1.383 son viviendas y el resto anejos (trasteros y garajes). El valor total de los activos traspasados asciende a 175 millones de euros. Tempore es un canal alternativo de Sareb para la venta de carteras de activos. Esta desinversión de la cartera de Sareb se materializará mediante el Acuerdo Marco firmado entre Sareb y Témcore mediante el cual Sareb le otorga a Témcore un derecho de primera oferta (ROFO) para que Témcore pueda incorporar en su cartera, activos que cumplan con ciertos requisitos descritos en el Anexo V del Documento Informativo. Riesgo de concentración de la cartera inmobiliaria Tal y como se explica en el apartado 2.6.1. del Documento Informativo, cabe destacar que el 58,9% del valor de los activos al 30 de septiembre de 2017 se encuentra en la provincia de Madrid, y el 23,9% en la provincia de Barcelona. La cartera traspasada por Sareb se concentra en un 80% en áreas metropolitanas de grandes capitales y el resto en áreas geográficas con alta demanda en el mercado de alquiler, como ocurre en las provincias de Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga o Almería. Las viviendas tienen un tamaño medio de 93 metros cuadrados y cuentan con dos o tres dormitorios.

La gestión de esta cartera ha sido asignada a Azora, que se encargará directamente de las labores de administración y comercialización de los activos. En paralelo, Sareb continúa trabajando con sus asesores Renta 4 y Clifford Chance en la salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de Témcore, que se producirá en las próximas semanas, una vez queden completados todos los trámites necesarios.

El Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) recoge una descripción detallada de la socimi que saldrá en los próximos días al MAB. La empresa, especializada en viviendas en alquiler, comienza su andadura con una cartera compuesta por 1.553 unidades, ubicadas principalmente en las zonas metropolitanas y áreas de influencia de las grandes ciudades españolas. Por valor, el 58,9% de los activos están ubicados en Madrid y el 23,9%, en Barcelona.

Témcore Properties arranca con activos procedentes de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), compañía con la que mantiene un convenio que le permitirá incrementar su cartera hasta los 500 millones de euros en los próximos tres años. En ese momento, la socimi prevé haber alcanzado una rentabilidad de al menos el 5%, con un nivel de ocupación del 95%.



ANTECEDENTES 29 de noviembre de 2017

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

GESTIÓN DE SOCIMIS

¿Qué aprendo?

Se analiza en la guía práctica inmoley.com de Inmobiliarias patrimonialistas y SOCIMI

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre Obligaciones del gestor de SOCIMIS

Sareb transfiere a su socimi Témpore Properties una cartera de 1.383 viviendas. Azora se encargará de la administración y comercialización de los activos inmobiliarios de la SOCIMI. La gestión de esta cartera ha sido asignada a Azora, que se encargará de la administración y comercialización de los activos. Témpore Properties, la socimi constituida por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), ha iniciado su actividad con 1.554 activos, de los que 1.383 son viviendas y el resto anejos (trasteros y garajes). El valor total de los activos traspasados asciende a 175 millones de euros. La cartera traspasada por Sareb se concentra en un 80% en áreas metropolitanas de grandes capitales y el resto en áreas geográficas con alta demanda en el mercado de alquiler, como ocurre en las provincias Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga o Almería. Las viviendas tienen un tamaño medio de 93 metros cuadrados y cuentan con dos o tres dormitorios.

En paralelo, Sareb continúa trabajando en la salida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de Témpore, que se producirá en las próximas semanas, una vez queden completados todos los trámites necesarios.

La culminación del proceso de traspaso de activos coincide con la configuración del equipo gestor de Témpore Properties, al frente del cual estará el director de alquileres de Sareb, Nicolás Díaz Saldaña.

La cartera traspasada por Sareb se concentra en un 80% en áreas metropolitanas de grandes capitales y el resto en áreas geográficas con alta demanda en el mercado de alquiler, como ocurre en las provincias Valencia, Sevilla, Zaragoza, Málaga o Almería. Las viviendas tienen un tamaño medio de 93 metros cuadrados y cuentan con dos o tres dormitorios.

Este resumen es una traducción libre del resumen incluido en el Documento Informativo de Incorporación al MAB original, el cual ha sido redactado en inglés. Ante cualquier cuestión relativa a la interpretación, la versión en inglés prevalece a la versión en castellano

1. RESUMEN

Introducción y advertencias

El presente resumen del Documento Informativo de Témcore SOCIMI, S.A. está dividido en cuatro apartados (introducción y advertencias, emisor, valores y riesgos). En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

D. Nicolás Díaz Saldaña, D. Juan Ramón Dios Rial, D^a. Socorro Fernández Larrea, D. Rafael de Mena Arenas y D. Galo Juan Sastre Corchado, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Témcore, en ejercicio de la facultad conferida expresamente por el actual accionista único a la fecha, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, el “Sareb”), el 24 de enero de 2018 y en el Consejo de Administración de la Sociedad, el 1 de marzo de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 9/2017.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

Emisor

Identificación completa de la Sociedad

Témcore Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con C.I.F. A-87870150, con domicilio social situado en el Paseo de la Castellana número 89 de Madrid (28046). Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Témcore Properties SOCIMI, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, actuando como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero D. José Miguel García Lombardía, con fecha 7 de julio de 2017, con el número 3.184 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2017 en el Tomo 36.087, Folio 202, Sección 8, Hoja M-648435, Inscripción 1^a.

Con fecha 26 de septiembre de 2017, Sareb, el Accionista Único de la Sociedad a dicha fecha, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia

El origen y la estrategia de Témpore deben entenderse en el contexto de las características y naturaleza de su principal accionista, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, "**Sareb**"). El origen y la misión de Sareb han sido descritos en el apartado 2.7.1 del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

Origen y estrategia de Témpore:

Témpore es una sociedad mercantil anónima, constituida por tiempo indefinido el 7 de julio de 2017. Con fecha 26 de septiembre de 2017, Sareb, el Accionista Único de la Sociedad en ese momento, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Tal y como se especifica en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, Tempore es un canal alternativo de Sareb para la venta de carteras de activos. Esta desinversión de la cartera de Sareb se materializará mediante el Acuerdo Marco firmado entre Sareb y Témpore mediante el cual Sareb le otorga a Témpore un derecho de primera oferta (ROFO) para que Témpore pueda incorporar en su cartera, activos que cumplan con ciertos requisitos descritos en el Anexo V del presente Documento Informativo.

La gestión de Témpore y sus activos corre a cargo del equipo de gestión de Témpore y un reconocido gestor de carteras inmobiliarias, el Grupo Azora. Adicionalmente, Sareb también prestará algunos servicios, especialmente durante la primera etapa de la Sociedad.

El apoyo de Sareb (el mayor proveedor de activos residenciales en España) a través del Acuerdo Marco, la existencia de un equipo directivo experimentado y potenciales expectativas macro, contribuirán a que Témpore se convierta en uno de los principales vehículos de inversión residencial con una gran vocación de aumentar su tamaño y una clara alternativa para el destino de los ahorros privados.

Cartera actual de Témpore:

La cartera actual de Tempore está compuesta por activos inmobiliarios para ser utilizados como primera residencia, orientados a arrendatarios con un poder adquisitivo medio y localizados en las zonas metropolitanas de las principales ciudades españolas con una amplia demanda de alquiler. La valoración de los activos inmobiliarios a 30 de septiembre de 2017, según el informe de valoración realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, "**CBRE**") (adjunto en el Anexo IV del Documento Informativo), asciende a 175,5 millones de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera inmobiliaria está compuesta por 2.369 unidades, correspondientes a 1.553 activos, clasificados en las siguientes categorías:

- 1) Edificio y promociones completas
- 2) Resto de activos, los cuales se dividen a su vez en:
 - 2.1) Activos dentro de un mismo edificio: viviendas (que pueden incluir sus correspondientes anejos) dentro de un edificio que no es propiedad al 100% de Témpore
 - 2.2) Activos diseminados (en diferentes edificios)

<i>Unidades</i>	<i>Nº de viviendas sin anexos</i>	<i>Nº de viviendas con plazas de aparcamiento y trasteros anexados</i>	<i>Nº de viviendas con plazas de aparcamiento anexados</i>	<i>Nº de viviendas con trasteros anexados</i>	<i>Nº total de viviendas</i>	<i>Nº de plazas de aparcamiento independientes</i>	<i>Nº de plazas de aparcamiento y trasteros independientes</i>	<i>Nº de plazas de trasteros independientes</i>	<i>Total^(*)</i>
Edificio y promociones completas	25	268	7	487	787	848	-	-	1.635
Vallecas	-	79	-	-	79	2	-	-	81
Arganda	-	100	-	487	587	826	-	-	1.413
Bélgica	-	100	-	-	100	-	-	-	100
Dinamarca	-	-	-	111	111	226	-	-	337
Hungria	-	-	-	181	181	226	-	-	407
Islandia	-	-	-	78	78	167	-	-	245
Noruega	-	-	-	117	117	207	-	-	324
Daganzo	25	1	7	-	33	-	-	-	33
Las Lomas	-	1	7	-	8	-	-	-	8
Arándanos	12	-	-	-	12	-	-	-	12
Atalaya	13	-	-	-	13	-	-	-	13
Yebes	-	88	-	-	88	20	-	-	108
Activos dentro de un mismo edificio	121	110	19	21	271	98	11	23	403
Activos diseminados	278	12	16	19	325	5	-	1	331
Total	424	390	42	527	1.383	951	11	24	2.369

(*) El desglose de la cartera de Témpore es el siguiente: 1,383 viviendas, 1,394 plazas de garaje y 952 trasteros, que totalizan 3,730 unidades.

Composición del Consejo de Administración y principales directivos

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Témpore son:

- D. Nicolás Díaz Saldaña (consejero ejecutivo y Consejero Delegado)
- D. Juan Ramón Dios Rial (consejero dominical)
- D^a. Socorro Fernández Larrea (consejero independiente)

- D. Rafael de Mena Arenas (consejero independiente)
- D. Galo Juan Sastre Corchado (consejero independiente)

Adicionalmente, resaltar que D. Pelayo Barriga Bravo es el director financiero de Témpace.

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

Auditor de cuentas

Los Estados Financieros Individuales para el periodo comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de octubre de 2017 (en adelante, “**Estados Financieros Intermedios Individuales**”) han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, “**PwC**”), sociedad domiciliada en el Paseo de la Castellana nº 259 B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242

Información financiera histórica

A continuación se presentan los Estados Financieros Intermedios Individuales auditados correspondientes al período comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 24 de noviembre de 2017, incluidos en el Anexo II del presente Documento Informativo.

Balance de situación intermedio a 24 de noviembre de 2017			
(€ miles)			
Activo		Patrimonio neto y pasivo	
ACTIVO NO CORRIENTE	175.737	PATRIMONIO NETO	175.523
Inversiones inmobiliarias	175.458	PASIVO NO CORRIENTE	688
Inversiones financieras a largo plazo	279	Deudas a largo plazo	688
ACTIVO CORRIENTE	1.763	PASIVO CORRIENTE	1.289
Inversiones financieras a corto plazo	259	Deudas a corto plazo	431
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.504	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	858
TOTAL ACTIVO	177,500	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	177.500

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	<i>€ miles</i>
---------------------------------------	----------------

OPERACIONES CONTINUADAS

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (819)

RESULTADO FINANCIERO -

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (819)

RESULTADO DEL EJERCICIO	(819)
--------------------------------	--------------

Tal y como se explica en el apartado 2.4 del Documento Informativo, la cartera inmobiliaria actual de la Compañía fue aportada a Témpore el 24 de noviembre de 2017, que es la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios Individuales auditados. Por este motivo, no hay otras partidas en la cuenta de resultados de la Compañía adicionales a los gastos incurridos exclusivamente por Témpore para la aportación de dichos activos y los relacionados con la incorporación a negociación en el MAB.

En el apartado 2.12. del Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera

Los Estados Financieros Intermedios Individuales han sido auditados por PwC, quien emitió una opinión sin salvedades con fecha 30 de diciembre de 2017.

Tendencias significativas que afectan al Emisor

A continuación se detalla la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2017, al cual no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada:

<i>€ miles</i>	Diciembre 2017
<i>OPERACIONES CONTINUADAS</i>	
Ingresos	520
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(718)
RESULTADO FINANCIERO	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(718)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(718)

En el apartado 2.13. del Documento Informativo se ha detallado la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2017 de la Compañía.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, el Consejo de Administración celebrado con fecha 1 de marzo de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación se presentan las principales partidas de las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 2018. La cuenta de resultados estimada, detallada a continuación, no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada ni a ningún tipo de garantía por parte de los auditores independientes de Témpace.

<i>€ miles</i>	31.12.2018	31.12.2019
<i>OPERACIONES CONTINUADAS</i>		
Ingresos	7.111	7.890
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(442)	556
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(442)	556
RESULTADO DEL EJERCICIO	(442)	556

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del Documento Informativo.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación al MAB.

Valores

Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Témpore está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 14.681.486 euros, representado por 14.681.486 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Composición accionarial

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Sareb	98,51%	14.462.339	150.408.325,60
24 investors	1,39%	203.857	2.120.112,80
Treasury stock	0,10%	15.290	159.016,00
Total	100,00%	14.681.486	152.687.454,40

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración o directivos de la Sociedad posee una participación igual o mayor al 1%.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia

Teniendo en consideración el informe de valoración de los fondos propios de la Compañía a 24 de noviembre de 2017 emitido por CBRE Valuation Advisory, SA, con fecha el 21 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía celebrada el 1 de marzo de 2018 fijó un precio de referencia de 10,40 EUR, lo que implica un valor total de fondos propios de 152,7 millones de euros

Riesgos

Antes de adoptar cualquier decisión de invertir en acciones de Témpore deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar a la evolución del negocio, los resultados, las estimaciones o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación se resalta los siguientes:

Riesgo de concentración de la cartera inmobiliaria

Tal y como se explica en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, cabe destacar que el 58,9% del valor de los activos al 30 de septiembre de 2017 se encuentra en la provincia de Madrid, y el 23,9% en la provincia de Barcelona. Por lo tanto, las condiciones económicas particulares que presenta esta región podrían afectar negativamente la situación financiera, resultados o valuación de la cartera de activos, así como afectar negativamente la demanda de viviendas de alquiler e incluso evitar que los inquilinos cumplan sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de las propiedades alquiladas por la Compañía.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, no puede asegurarse que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no puedan aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

Riesgo de no ejecución de las previsiones

Tal y como detalla en el apartado 2.16. del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para el ejercicio 2017 y 2018, y que son por su naturaleza inciertas y susceptibles de verse o no cumplidas en el futuro, por lo que no deben tomarse como una garantía de resultados futuros y ha de completarse con la lectura de los factores de riesgo recogidos en el presente Documento Informativo. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, a la materialización de las asunciones contempladas. Resaltar que existen una serie de factores de riesgos, detallados en dicho apartado, que podrían tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

Riesgo de influencia del accionista mayoritario

Sareb, como accionista mayoritario de la Compañía con una participación accionaria de 98,51% a la fecha del Documento Informativo, podría aprobar resoluciones corporativas por su cuenta, incluso si sus intereses entran en conflicto con los intereses de los accionistas de la Compañía. No se puede asegurar que los intereses de Sareb coincidan con los intereses de los demás accionistas actuales o con los posibles compradores de las acciones de la Compañía.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INVERSOR PATRIMONIALISTA INMOBILIARIO.

PATRIMONIALISTAS, FONDOS Y SOCIMI.

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



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.

1. Calidad del patrimonio en explotación (renovación patrimonial).
2. Labor inversora. Identificar potenciales oportunidades de compra.
3. Perfil del arrendatario y Calendario de vencimiento y revisión de contratos de alquiler.
 - a. Base de clientes se encuentra diversificada
 - b. Vencimientos arrendaticios equilibrados.
4. Reestructuración del patrimonio de la Sociedad mediante la venta de sus activos no estratégicos.
5. Estrategia de crecimiento y especialización.

TALLER DE TRABAJO

Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.

TALLER DE TRABAJO.

Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad

TALLER DE TRABAJO

Criterios de rentabilidad.

TALLER DE TRABAJO

La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.

1. Coeficientes de ocupación.
2. Valor residual de la inversión al final del periodo.
3. Flujo de fondos y tasa de capitalización.

TALLER DE TRABAJO

Compras. Política de adquisiciones y crecimiento.

TALLER DE TRABAJO

Diferencias contables entre inmobiliarias patrimonialistas (contabilizan sus activos inmobiliarios en partidas dentro del inmovilizado) y promotoras inmobiliarias contabilizan el suelo y las viviendas como existencias dentro del activo circulante

TALLER DE TRABAJO

El negocio PATRIMONIALISTA de una inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO

Ejemplo real de gran inmobiliaria patrimonialista de referencia internacional en el proceso de adquisición selectiva de activos de alta rentabilidad en zonas prime.

Capítulo 2. Organigrama de una inmobiliaria patrimonialista. División de Patrimonio. Gestión y administración de activos.

1. Departamento de Gestión de Inmuebles

2. Departamento de gestión de promociones inmobiliarias.

Procedimientos generales

- a. Definición del producto
- b. Desarrollo del Proyecto
- c. Desarrollo de la obra por el contratista

3. Departamento de gestión de suelo.

- a. Procesos en el desarrollo promocional.
- b. Gestión de suelo.
- c. Desarrollo de cada proyecto. Project management.
- d. Diseño y posterior control y supervisión de cada promoción.

4. Departamento de planificación y control y relaciones con los inversores.

5. Departamento financiero.

- a. Operativa Financiera
- b. Gastos de una inmobiliaria patrimonialista.

6. Departamento de Administración de Inmuebles.

7. Departamento de conservación de inmuebles.

Política de mantenimiento y conservación.

8. Departamento comercial y de marketing

Comercialización del patrimonio en alquiler o destinado a la venta.

Venta de Activos

- a. Política de venta
- b. Fijación de precios
- c. Precios y campaña publicitaria
- d. Oficina de venta
- e. Gestión post-venta
- g. Factores de oferta

TALLER DE TRABAJO

La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.

Director patrimonio.
Departamento Técnico.
Gerente de Inmuebles.
Gestor Técnico Externo (Facilities Management FM).
Empresa de Servicios de Mantenimiento
Gestor instalaciones.
Manual de Calidad.
Gestión energética y medioambiental.
Gestor mantenimiento.
Gestor seguridad.
Gestor obra civil-arquitectura.
Responsable administrativo.
Responsable técnico del inmueble.

Inspección técnica.
Libro del edificio.
Estrategia de contratación del mantenimiento preventivo.
Mantenimiento Preventivo.
Calendario de Operaciones de Mantenimiento.
Registro de Incidencias.
Registro de Operaciones.
Manual del usuario (servicios y mantenimiento, descripción del edificio, conserjería y limpieza).
Plan de Mantenimiento.
Plan de emergencia.
Gestión de la seguridad en los inmuebles.
Auditoría técnica estado actual del inmueble.
Validación del plan de mantenimiento preventivo.

CHECK-LIST

Claves del negocio inmobiliario patrimonialista.

Ingresos por rentas, equilibrio de la compañía.

Creación de patrimonio:

- compra
- desarrollo

Tipos de patrimonio:

- centros comerciales
- oficinas
- viviendas
- hoteles
- parques logísticos / industrial
- (otros)

Rentabilidad. Muy sensible a las variables.

Financiación. Operaciones con mucho apalancamiento.

Gestión del patrimonio:

- personal propio o externalización.
- estructura de ingresos y gastos.
- rentabilidad.
- personalización y adaptación a las especiales características de cada inmueble.
- gestión del activo (técnica y administrativa): conservación, contratación de suministros y servicios; contratos de mantenimiento; gestión de comunidades de propietarios; gestión del cobro y facturación, etc.
- comercialización; contratos de arrendamiento, estudios de mercado y propuestas de actualización de rentas, mantenimiento y gestión-resolución de incidencias; etc.
- rotación de activos.

Capítulo 3. Política de contención del riesgo.

- 1. Suelo de calidad por su ubicación y proceso urbanístico y contrataciones de obra.**
- 2. Compra de suelo selectiva.**
- 3. Contratación de obra.**
- 4. Política de diferenciación de producto y marca**

Capítulo 4. Rentabilizar el patrimonio inmobiliario. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias.

- 1. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias (variables: impago de rentas, desocupación, depreciación y remodelación).**

2. Prima de riesgos de centros comerciales (el problema de la renta variable – cíclico).
3. Prima de riesgo del sector hotelero.
4. Prima de riesgo de inversión residencial (vivienda en alquiler).
5. Prima de riesgo de oficinas (mercado cíclico).
6. Prima de riesgos de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).
7. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos.

TALLER DE TRABAJO

Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo-rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.

1. Rentabilidad y riesgo.
2. Fondos propios y préstamos.
3. Estrategia inversora (mantenimiento o venta).
4. Diversificación y ubicación.

Capítulo 5. Inversión inmobiliaria a cambio de nacionalidad.

1. Visado de residencia para inversores. La inversión inmobiliaria a cambio de la nacionalidad española (GOLDEN VISA).
2. Autorización de residencia para inversores

PARTE SEGUNDA

Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos)

Capítulo 6. Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).

1. La flexibilidad de la inversión indirecta (vehículos inversores interpuestos)
2. Inversión inmobiliaria en función de la localización y el desarrollo urbanístico necesario.
3. Inversión inmobiliaria en función del Project finance y el nivel de riesgo.

TALLER DE TRABAJO

Inversión patrimonialista en activos inmobiliarios.

- Inversión institucional en activos inmobiliarios en España
- Inversión patrimonialista en inmuebles en España
- Fondos de inversión inmobiliarios.
- Sociedades de inversión.
- Compañías de seguros y fondos de pensiones.

TALLER DE TRABAJO

Categorías de fondos y su implicación en el mercado de inversiones inmobiliarias. Inversores inmobiliarios, perfiles de inversión y rentabilidades exigidas.

1. Inversores inmobiliarios oportunistas.
2. Inversores Inmobiliarios Value Added.
3. Inversores Inmobiliarios Core Plus.

4. Inversores Inmobiliarios Core.

TALLER DE TRABAJO

Tipos de fondos inmobiliarios en función del riesgo.

1. Core, o nuclear
2. Core-plus o Value-Added
3. Opportunity / fondos de oportunidad

TALLER DE TRABAJO

Estrategias de Inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.

1. Inversión en inmuebles en rentabilidad con posibilidades de aumentar las rentas vía inversión en CAPEX (capital expenditures).

2. Estrategias de Inversión

Core y Core Plus
Valor Añadido o Value Added
Inversores Inmobiliarios Core Plus
Inversores Inmobiliarios Core
Oportunista

TALLER DE TRABAJO

El private equity inmobiliario.

1. Las gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate) registradas en la CNMV como SGEIC (Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado).

- a. Puesta en valor de inmuebles y adecuación a la demanda actual.
- b. Gestión de activos inmobiliarios de los vehículos de inversión.
- c. Proceso para generar mayor rentabilidad inmobiliaria al menor riesgo.

2. Capital privado inmobiliario (private equity real estate)

3. Niveles en la gestión del capital privado inmobiliario.

Gestión de Capital o Gestión de Fondos/ Inversiones
Gestión de Activos inmobiliarios.
Gestión Inmobiliaria / facility management.

4. Estrategias de inversión inmobiliaria de los fondos de capital privado inmobiliario.

Core y Core Plus (poco riesgo: ingresos recurrentes de alquileres y baja plusvalía equiparable a la inflación).
Valor Añadido o Value Added (riesgo medio: rehabilitar para poner en valor).
Oportunista (riesgo alto: desarrollar nichos de mercado inmobiliario potencial).

TALLER DE TRABAJO

Fases de la gestión de activos inmobiliarios

1. Due Diligence del inmueble.
2. Gestión de activos inmobiliarios y plan de mitigación de riesgos.
3. Publicación de activos inmobiliarios disponibles.
4. Comercialización de inmuebles, plan de marketing y estrategias.
 - a. Elaboración del Plan Comercial y Plan de Marketing inmobiliario.

- Plan comercial
- Distribución de carteras y objetivos
- Plan de acciones de Marketing inmobiliario.
- b. Comercialización de los activos inmobiliarios.
- Fijación de precios de los activos inmobiliarios.
- Gestión y seguimiento de activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Folletos de presentación de gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate).

Capítulo 7. Los 'family office' inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los 'family office' inmobiliarios. Ejemplo de sociedad patrimonial especializada en inmuebles en renta.

TALLER DE TRABAJO

El Family Office. Compañía privada que gestiona las inversiones (en este caso, inmobiliarias) de una familia.

Capítulo 8. Las SICAV.

TALLER DE TRABAJO

Las SICAV

Capítulo 9. Los Fondos Inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Los Fondos Inmobiliarios. Reglas generales.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. Fondos de Inversión Inmobiliaria.

- Valor liquidativo y régimen de suscripciones y reembolsos.
- Comisiones y gastos.
- Sociedades de Inversión Inmobiliaria.

TALLER DE TRABAJO.

Fondos de inversión inmobiliaria. El valor del patrimonio en un fondo de inversión. Valor liquidativo aplicable.

PARTE TERCERA

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

Capítulo 10. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

- 1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.**
- 2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.**
 - a. Objeto social. Participaciones.
 - b. No límite de financiación ajena.
 - c. Cálculo de rentas

- d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.
- e. No diversificación inmobiliaria.
- f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)
- g. Capital social mínimo.
- h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.

3. Mejoras del régimen fiscal especial.

- a. Gravamen del 0%
- b. Bases impositivas negativas.
- c. Plazos de permanencia obligatoria.
- d. Gravamen especial.
- e. Obligaciones de información en la memoria
- f. Dividendos.

4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.

CHECK-LIST

La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)

Capítulo 11. ¿Qué es una SOCIMI?

1. ¿Qué es una SOCIMI?
2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)
3. Capital social mínimo.
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros
4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.
5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.
6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.
7. Rentas del periodo impositivo.
8. Financiación ajena.

TALLER DE TRABAJO

Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI

1. Elementos societarios.
2. Actividad obligatoria.
3. Activos permitidos.
4. Origen de ingresos.
5. Periodo de tenencia de activos.
Política de distribución de beneficios.

6. Incorporación a negociación. Cotización.

7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades.

8. Obligaciones de información. Cuentas anuales.

9. Régimen fiscal de los inversores.

Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

(a) Dividendos

(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente

a) Dividendos

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente

a) Dividendos

b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones

10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial.

11. Pérdida del régimen especial SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

¿Qué son las “SOCIMIS en desarrollo”?

1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?

2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

Aportaciones en especie a las SOCIMI.

1. Ventajas

2. Desventajas

TALLER DE TRABAJO

Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.

2. Requisitos financieros SOCIMI.

3. Beneficios fiscales SOCIMI.

TALLER DE TRABAJO

Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso.

1. Proceso de constitución de una SOCIMI.

2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc.

TALLER DE TRABAJO.

¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico.

1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI.

2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional.

Capítulo 12. Aspectos mercantiles de las SOCIMI.

1. Acciones deben nominativas
2. Admitidas a negociación.
3. Tasación.
4. Objeto social.
5. Abono de dividendos.
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI.

Capítulo 13. Régimen mercantil de las SOCIMI.

1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas.
2. Carácter nominativo de la acciones.
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles.
4. Desaparece la diversificación en inmuebles.
5. Financiación ilimitada.

TALLER DE TRABAJO

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).

TALLER DE TRABAJO

Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI.

- Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio
- Artículo 1. Denominación social
- Artículo 2. Objeto social
- Artículo 3. Duración
- Artículo 4. Domicilio social
- Título II. Capital social, acciones y accionistas
- Artículo 5. Capital social
- Artículo 6. Las acciones
- Artículo 7. Condición de accionista
- Artículo 8. Prestaciones accesorias
- Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones
- Artículo 10. Transmisión de las acciones
- Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista
- Título III. Aumento y reducción de capital
- Artículo 12. Aumento de capital
- Artículo 13. Capital autorizado
- Artículo 14. Reducción de capital

Título IV. Obligaciones y otros valores

Artículo 15. Emisión de obligaciones

Artículo 16. Emisión de otros valores

Título V. Órganos rectores de la sociedad

Artículo 17. Órganos de la sociedad

Sección i. – la junta general

Artículo 18. Junta general

Artículo 19. Clases de juntas

Artículo 20. Convocatoria de la junta general

Artículo 21. Junta universal

Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración

Artículo 23. Constitución de la junta

Artículo 24. Derecho de asistencia

Artículo 25. Representación para asistir a la junta

Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia

Artículo 27. Derecho de información

Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta

Artículo 29. Lista de asistentes

Artículo 30. Desarrollo de las sesiones

Artículo 31. Adopción de acuerdos

Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones

Sección II. El consejo de administración

Artículo 33. Consejo de administración

Artículo 34. Funciones del consejo de administración

Artículo 35. Composición del consejo de administración

Artículo 36. Equilibrio del consejo

Artículo 37. Duración

Artículo 38. Retribución de los consejeros

Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración

Artículo 40. Reuniones del consejo de administración

Artículo 41. Desarrollo de las sesiones

Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones

Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo

Artículo 43. Delegación de facultades

Artículo 44. Comisión de auditoría y control

Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones

Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web

Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo

Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros

Artículo 48. Página web corporativa

Título VI. Cuentas anuales

Artículo 49. Ejercicio social

Artículo 50. Documentación contable

Artículo 51. Cuentas anuales

Artículo 52. Informe de gestión

Artículo 53. Auditores de cuentas

Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales

Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos

Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales

Título VII. Disolución y liquidación

Artículo 57. Causas de disolución

Artículo 58. Liquidación

Título VIII. Incompatibilidades

Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos
Disposición transitoria
Anexo

TALLER DE TRABAJO

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.

Artículo 1.- Finalidad e interpretación
Artículo 2.- Aprobación y modificación
Artículo 3.- Difusión
TÍTULO I
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista
TÍTULO II
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 6.- Composición cualitativa
Artículo 7.- Composición cuantitativa
TÍTULO III
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración
Artículo 13.- El Comité de Auditoría
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones
TÍTULO IV
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones
TÍTULO V
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros
Artículo 18.- Designación de consejeros externos
Artículo 19.- Reección de consejeros
Artículo 20.- Duración del cargo
Artículo 21.- Cese de los consejeros
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones
TÍTULO VI
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD
Artículo 24.- Facultades de información e inspección
Artículo 25.- Auxilio de expertos
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO
Artículo 26.- Retribución del consejero
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO
Sección 1ª. Deberes de diligencia
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad
Artículo 29.- Deberes generales
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero

Artículo 31.- Deber de lealtad
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses
Artículo 33.- Deber de fidelidad
Artículo 34.- Información no pública
Artículo 35.- Oportunidades de negocios
Artículo 36.- Operaciones indirectas
Artículo 37.- Deberes de información del consejero
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos
Artículo 39.- Principio de transparencia
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas
Artículo 43.- Relaciones con los mercados
Artículo 44.- Relaciones con los analistas
Artículo 45.- Relaciones con los auditores.
Artículo 46.- Página web corporativa

Capítulo 14. Requisitos de inversión de las SOCIMI

1. Requisito de inversión de los activos.
2. Requisitos contables para el cómputo.
3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles
4. Requisito de mantenimiento de los activos.
5. Financiación de las SOCIMI

CHECK-LIST

Régimen mercantil de las SOCIMI

1. Forma societaria
2. Objeto social.
3. Distribución de dividendos

Capítulo 15. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")

1. Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")
2. Circular 2/2013
3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB
4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB
5. Requisitos de difusión.
6. Lock-up de accionistas de referencia.
7. Participaciones Significativas
8. Valoración por un experto independiente.
9. Documento Informativo de Incorporación al MAB

TALLER DE TRABAJO

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.

TALLER DE TRABAJO

Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).

TALLER DE TRABAJO

La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.

TALLER DE TRABAJO

Análisis financiero de las SOCIMI.

1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.

TALLER DE TRABAJO

El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.

1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.

El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.

Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI. El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.

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

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI.

INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

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.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social.

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.

1.4.1. Nombre legal y comercial.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.

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.

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal.

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

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.

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

Nivel de diversificación.

Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

Principales inversiones del Emisor.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.

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.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

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.

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores).

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.

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.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.

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.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.

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.

1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.

1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.

1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

1.19. Información financiera.

1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios.

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.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos.

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

1.20. Factores de riesgo.

1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.

1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.

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.

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.

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.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS.

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.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.

2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado.

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.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS.

Anexo I. Cuentas anuales auditadas.

Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad.

TALLER DE TRABAJO

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI.

1. Principales riesgos de la inversión

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos.

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

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

3. Factores de Riesgo

- a. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad
 - (i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos:
 - (ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo:
 - (iii) Riesgo de competencia
 - (iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.
 - (v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.
 - (vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias
- b. Riesgos operativos y de valoración
 - (i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación
 - (ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.
 - (iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.
 - (iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.
 - (v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.
 - (vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.
- c. Riesgos vinculados a los Gestores
 - (i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros
 - (ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.
 - (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.
 - (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.
 - (v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.
 - (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.
 - (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.
 - (viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.
- d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad
 - (i) Nivel de endeudamiento
 - (ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.
- e. Riesgos asociados al sector inmobiliario
 - (i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.
 - (ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.
- f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad
 - (i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.
 - (ii) Evolución de la cotización.
 - (iii) Recomendaciones de buen gobierno.
 - (iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.

Capítulo 16. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

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

TALLER DE TRABAJO

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

TALLER DE TRABAJO

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

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

TALLER DE TRABAJO

Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.

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

TALLER DE TRABAJO

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

Capítulo 17. Régimen fiscal de las SOCIMI

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

5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.

6. Obligaciones de información.

7. Salida del régimen fiscal especial.

8. Pérdida del régimen fiscal especial.

TALLER DE TRABAJO

Fiscalidad de las SOCIMIs

1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").

2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.

- a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs
 - (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")
 - (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") con establecimiento permanente ("EP")
 - (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP
- b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs.
 - (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.
 - (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP
 - (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

3. Imposición sobre el patrimonio ("IP")

4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")

5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

TALLER DE TRABAJO

El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013

TALLER DE TRABAJO

Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI

TALLER DE TRABAJO

Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.

- 1. Tributación al 0%
- 2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.
- 3. Desaparece la distribución obligatoria de dividendos.
- 4. Memoria de las cuentas anuales.
- 5. Pérdida del régimen fiscal especial.

CHECK-LIST

- 1. Fiscalidad de las SOCIMI
- 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?
- 3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?

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?
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?
6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?
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%?
8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?
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?
10. ¿Por qué normativa se regirán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?
13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?
14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?
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?
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?
17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?
18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?
19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen?
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?

Capítulo 18. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial
2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen.

TALLER DE TRABAJO

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI

Descripción
 Forma societaria
 Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A.
 Capital social mínimo. 5.000.000 euros
 Objeto social

Requisitos de inversión
Rentas
Requisito de cotización
Financiación.
Periodo de tenencia / arrendamiento
Distribución de resultados
Plazo distribución del dividendo
Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial.

Capítulo 19. Obligaciones contables de información de las SOCIMI

- 1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI.**
- 2. Memoria**
- 3. Reservas.**
- 4. Dividendos.**
- 5. Activos.**

TALLER DE TRABAJO

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI

Estados financieros
Balance de Situación
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Notas explicativas a los estados financieros:
Naturaleza y actividad de la sociedad
Bases de presentación
Normas de registro y valoración
Inversiones inmobiliarias
Arrendamientos operativos-arrendador
Política y gestión de riesgos
Activos financieros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
Fondos propios
Pasivos financieros
Situación fiscal
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección
Ingresos y gastos
Operaciones con partes vinculadas
Impactos comparativos con NIIF
Hechos posteriores

Capítulo 20. Pérdida del régimen fiscal especial.

Capítulo 21. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS.

Capítulo 22. La percepción de dividendos. IRPF

PARTE CUARTA

Formularios

Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para

SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)

Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión.

Información general y relativa a la compañía y a su negocio.

Información relativa a las acciones.

Otras informaciones de interés.

Asesor registrado y otros expertos o asesores.

Información general y relativa a la compañía y a su negocio.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Inversor inmobiliario patrimonialista. Inmobiliaria patrimonialista.**
- **Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.**
- **Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad**
- **La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.**
- **La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.**
- **Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.**
- **Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).**
- **Estrategias de inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.**
- **El private equity inmobiliario.**
- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Inversor inmobiliario patrimonialista.

Capítulo 1. Inmobiliaria patrimonialista. Características de la actividad patrimonialista inmobiliaria.

