



LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LAS GRANDES ASEGURADORAS



- **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.**

23 de mayo de 2018

La prudencia es la regla por la que se rigen las direcciones de patrimonios inmobiliarios de las grandes aseguradoras. Hemos recibido la confirmación por Catalana Occidente de su inversión de 208 millones en 'real estate' desde 2016 que anunció el periódico Expansión.

El patrimonio inmobiliario del grupo asegurador asciende a 1.265 millones de euros y copa el 11,3% de su cartera inversora. Como ejemplo de prudencia, el grupo asegurador ha focalizado sus compras en zonas prime de Barcelona y Madrid, donde ha adquirido edificios de oficinas para alquilar. La compra de mayor importe fue la que realizó en el 22@ de Barcelona para ser casero de Amazon y WeWork.

En total, la compañía ha adquirido seis edificios de oficinas situados en Madrid y Barcelona. La compra de mayor importe de la empresa controlada por la familia Serra fue la adquisición el pasado año de dos inmuebles en el 22@ de Barcelona por los que pagó noventa millones de euros al fondo Stoneweg, el grupo inmobiliario Castellví y a 1800 Capital Investments. En estos activos, denominados Luxa Silver y Luxa Gold, la aseguradora tiene como inquilinos a Amazon y WeWork, que le proporcionarán unos ingresos anuales de 4,5 millones de euros por ambos alquileres.

La apuesta de Catalana Occidente por el inmobiliario español responde a un interés en diversificar la cartera de inversiones del grupo y a un aporte de "rentabilidades muy atractivas en un entorno de tipos de interés en mínimos históricos", según explican desde la compañía. Catalana Occidente compró por 90 millones los edificios del 22@ de Barcelona en los que trabajan Amazon y WeWork. Además de los Luxa, la aseguradora compró a finales de 2016 el



edificio Castellana 55, situado en el paseo homónimo de Madrid, y por el que desembolsó sesenta millones de euros. El activo, que Standard Life le vendió con todos sus espacios alquilados, cuenta con 5.625 metros cuadrados de superficie. Los 27 millones de euros que pagó por un segundo inmueble en la capital española, ubicado en la zona de Montecarmelo y que tiene como arrendatarios a Mercadona y Francis Lefebvre, cierra el número de adquisiciones realizadas por la matriz del grupo desde 2016.

Hay que añadir la adquisición por parte de su filial Plus Ultra de un activo en Barcelona, por el que abonó 21 millones, y el inmueble del 22@ de la misma ciudad que pasó a ser propiedad de Seguros Bilbao, otra filial de la compañía, por diez millones de euros.

En el apartado de ventas, la aseguradora ha sellado en estos últimos dos años la venta de varios activos residenciales como los tres edificios del barrio de Las Letras de Madrid que traspasó al family office Mazabi por 18 millones de euros y los 25 millones de euros que recaudó por un cuarto inmueble situado en la Puerta de Alcalá a comienzos de 2018. Con estas inversiones, el patrimonio inmobiliario de Catalana Occidente en España asciende a 1.265 millones de euros al cierre del primer trimestre de 2018. Esta línea de negocio le proporciona unas plusvalías de 476,6 millones de euros al grupo, en el que el peso del real estate en su cartera de inversión supone el 11,3%, con 12.207 millones de euros.

2017

Junta General de Accionistas

26 de abril de 2018

 **Catalana
Occidente**
Grupo asegurador

Índice

- 01 Pilares estratégicos y evolución histórica
- 02 Valoración cuantitativa del ejercicio
- 03 Inversiones
- 04 Balance, capital y solvencia
 - Evolución bursátil y retribución al accionista
 - Cuentas individuales GCO
- 05 Informe del presidente del comité de auditoría
- 06 Sobre el resto de asuntos del orden del día
- 07 Intervención de accionistas
- 08 Adopción de acuerdos

Pilares estratégicos

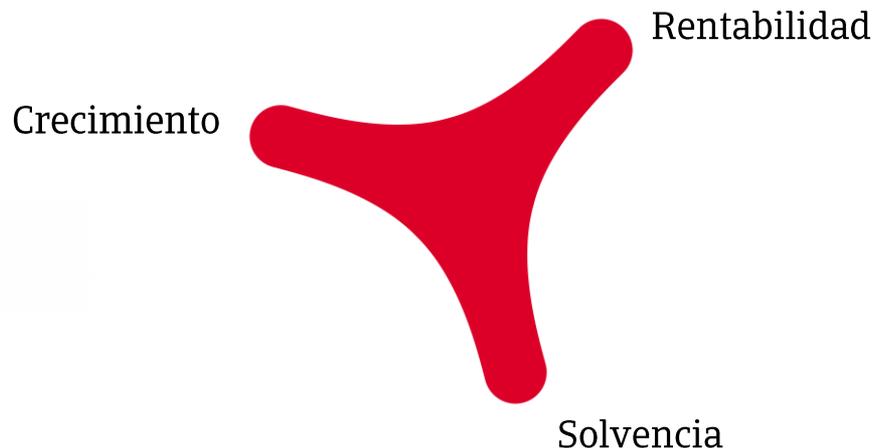
01

Grupo Catalana Occidente

Propósito estratégico: Ser líderes en la protección de riesgos y previsión a largo plazo de las familias y pequeñas y medianas empresas y ser líderes internacionales en la cobertura de riesgos de crédito comercial.

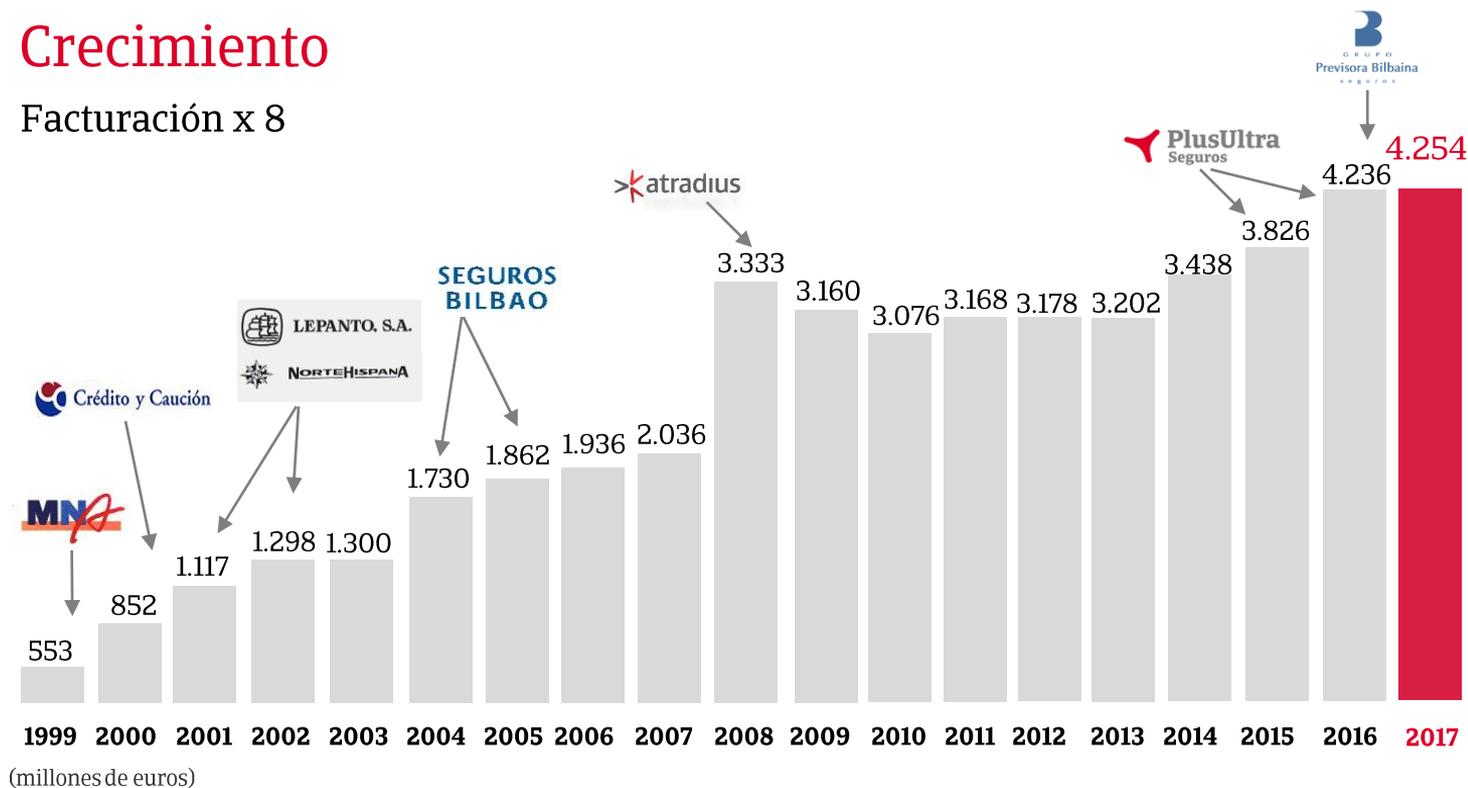
Principios de actuación: Actuación ÉTICA con los *stakeholders*.

Pilares estratégicos:



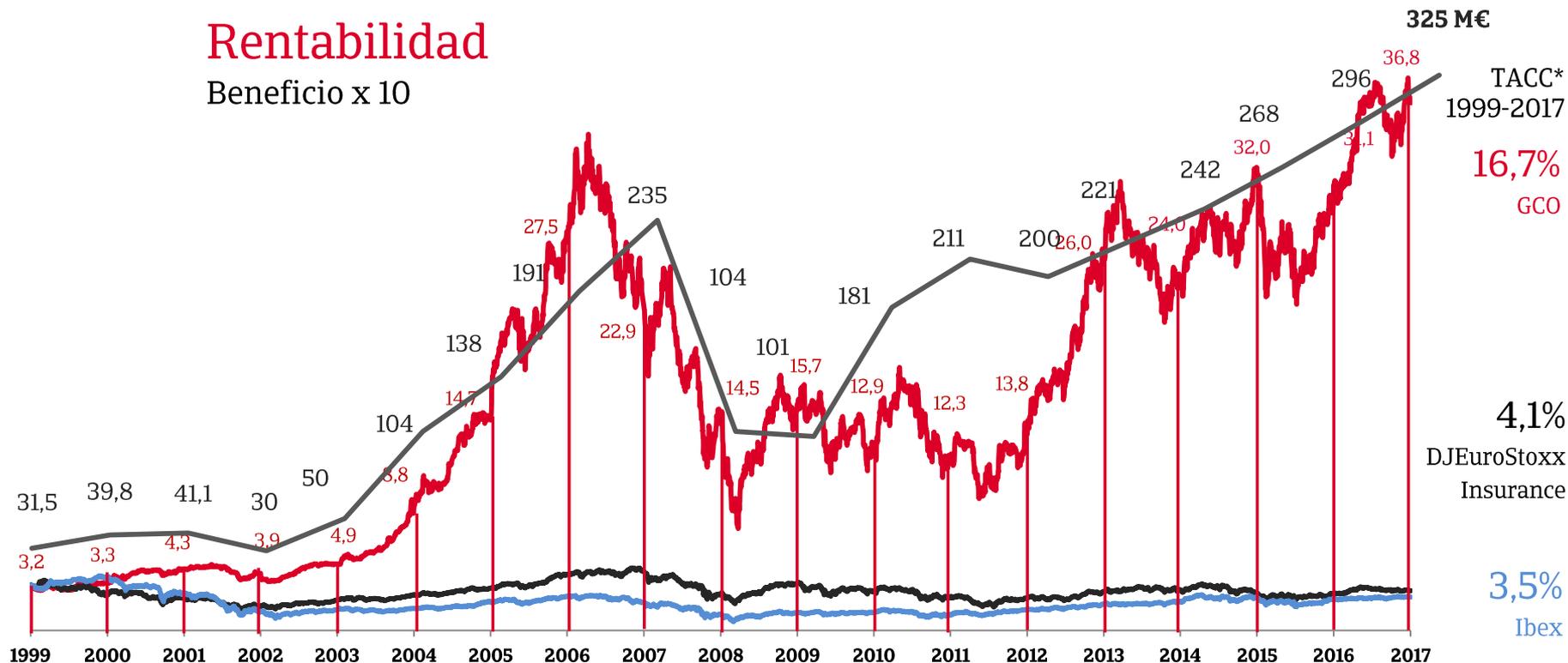
Crecimiento

Facturación x 8



Rentabilidad

Beneficio x 10

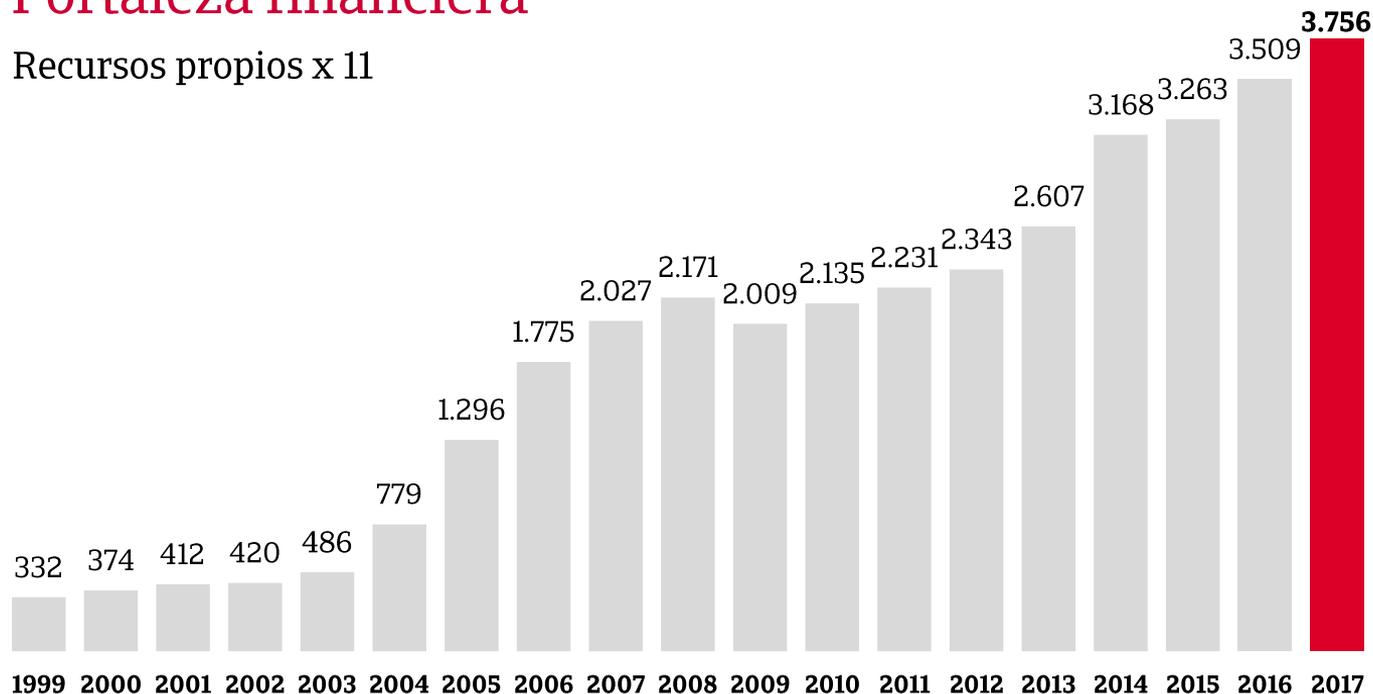


— GCO Resultado atribuido en millones de euros

* Tasa anual de crecimiento compuesto

Fortaleza financiera

Recursos propios x 11



(millones de euros)

Fundación Jesús Serra

La Fundación Jesús Serra es la institución a través de la que se canaliza la acción social del Grupo Catalana Occidente.

Sus acciones siguen los valores humanistas de su fundador, Jesús Serra Santamans

Investigación y docencia



Música y poesía



Deporte



Solidaridad



Más que seguros...

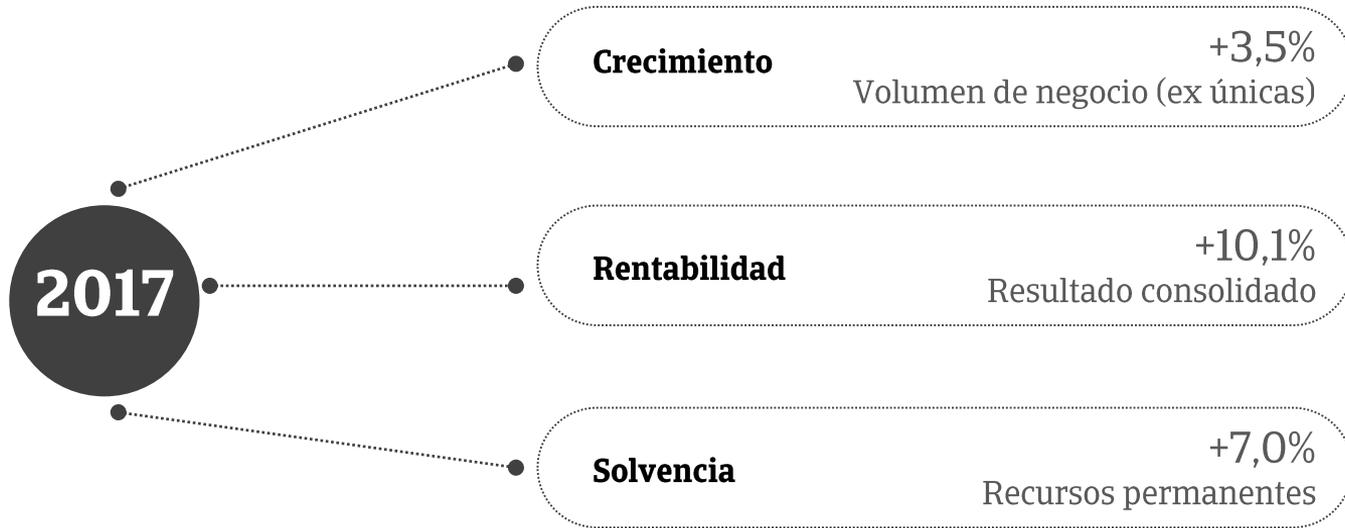
... participa en **más de 60 proyectos** ayudando a quien más lo necesita en los ámbitos de la docencia, la investigación, la cultura, el deporte y la acción social

Valoración cuantitativa del ejercicio

02

Grupo Catalana Occidente en 2017

Avanzando en los tres pilares estratégicos



5 años consecutivos aumentando el resultado ≈10%

Entorno económico global

2017 un año más de crecimiento económico en un entorno social incierto

Global

PIB +3,1% 16 **+3,7% 17** +3,9% 18e

Estados Unidos

PIB +1,6% 16 **+2,3% 17** +2,7% 18e

Eurozona

PIB +1,6% 16 **+2,4% 17** +2,2% 18e

España

PIB +3,2% 16 **+3,1% 17** +2,4% 18e

Asia Pacífico

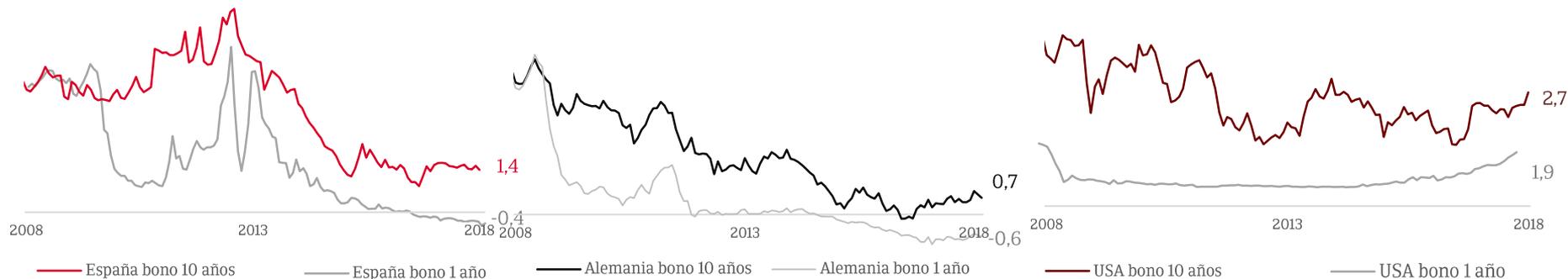
PIB +5,7% 16 **+5,2% 17** +6,5% 18e

Fuente: Fondo monetario internacional. Actualización febrero 2018

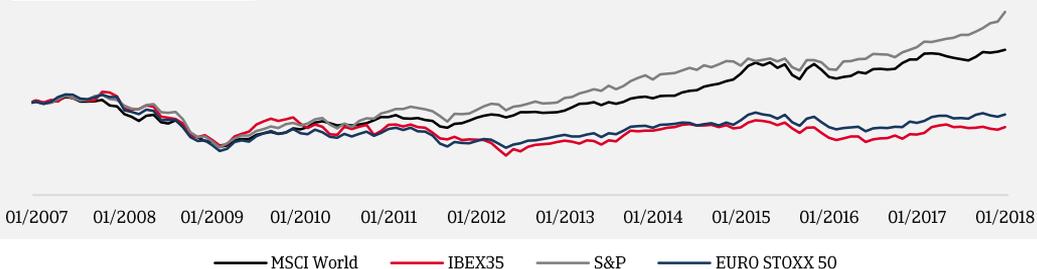
Mercados financieros

Tipos de interés en mínimos y Bolsas alcistas

Tipos de interés



Bolsas



Revalorización 2017



Fuente: Bloomberg

Grupo Catalana Occidente en 12M2017

(cifras en millones de euros)

Resultados	2016	2017	% Var. 16-17
Resultado atribuido	295,6	325,4	10,1%
Resultado consolidado	324,5	357,3	10,1%
Resultado del negocio tradicional	164,1	180,5	10,0%
Resultado del negocio seguro de crédito	160,4	176,8	10,2%

Similar
contribución de
ambos negocios

+10,1% Resultado consolidado: **357,3 M€**

Grupo Catalana Occidente en 12M2017

(cifras en millones de euros)

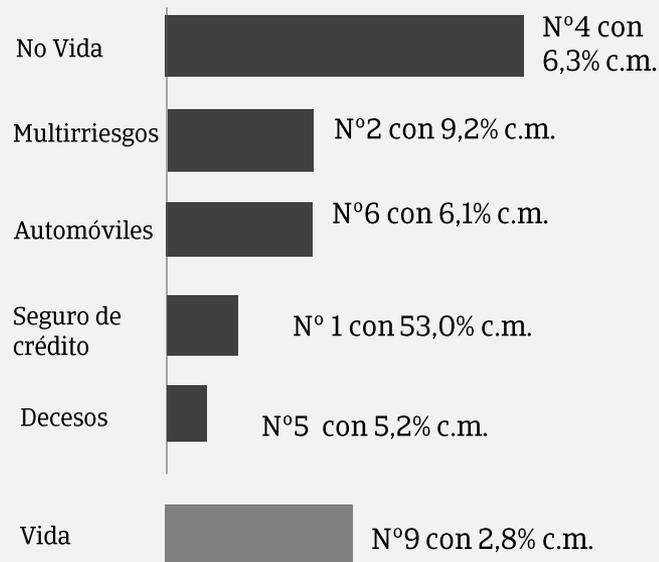
Ingresos	2016	2017	% Var. 16-17
Negocio tradicional	2.547,3	2.516,1	-1,2%
Primas recurrentes	2.070,7	2.153,2	4,0%
Primas únicas vida	476,6	362,9	-23,9%
Negocio del seguro de crédito	1.688,5	1.738,2	2,9%
Volumen de negocio	4.235,8	4.254,3	0,4%

Crecimiento
del 3,5% negocio
ex-únicas

+0,4% Facturación **4.254 M€**

Grupo Catalana Occidente en 12M2017

Facturación en España: **2.826 M€**



Posición de liderazgo en nuestros ramos preferentes

Ranking sector asegurador

	2017	2016	Cuota de mercado
VidaCaixa	1	1	15,3%
Mapfre	2	2	10,7%
Grupo Mutua Madrileña	3	4	7,9%
<i>SegurCaixa Adeslas</i>			5,6%
Zurich	4	3	6,0%
<i>Banc Sabadell</i>			4,2%
Allianz	5	5	5,5%
Grupo Catalana Occidente	6	6	4,5%
Santalucía	7	12	4,0%
Generali	8	8	3,9%
AXA	9	7	3,8%
BBVA Seguros	10	9	2,9%

GCO 6º grupo por cuota de mercado

Negocio tradicional

Consistente desarrollo de la facturación

(cifras en millones de euros)

Negocio tradicional	2016	2017	Var.	% Var. 16-17
<i>Multirriesgos</i>	624,1	631,3	7,2	1,2%
<i>Automóviles</i>	639,0	651,8	12,8	2,0%
<i>Diversos</i>	280,5	293,9	13,4	4,8%
No Vida	1.543,6	1.577,0	33,4	2,2%
<i>Salud</i>	53,6	54,5	0,9	1,7%
<i>Decesos</i>	92,2	127,7	35,5	38,5%
<i>Vida ahorro periódicas</i>	381,3	394,0	12,7	3,3%
<i>Vida ahorro únicas</i>	476,6	362,9	-113,7	-23,9%
Vida	1.003,7	939,1	-64,6	-6,4%
Primas facturadas	2.547,3	2.516,1	-31,2	-1,2%
Primas facturadas ex-únicas	2.070,7	2.153,2	82,5	4,0%

+4,0% Primas recurrentes: **2.153 M€**

Negocio tradicional

Excelente ratio combinado

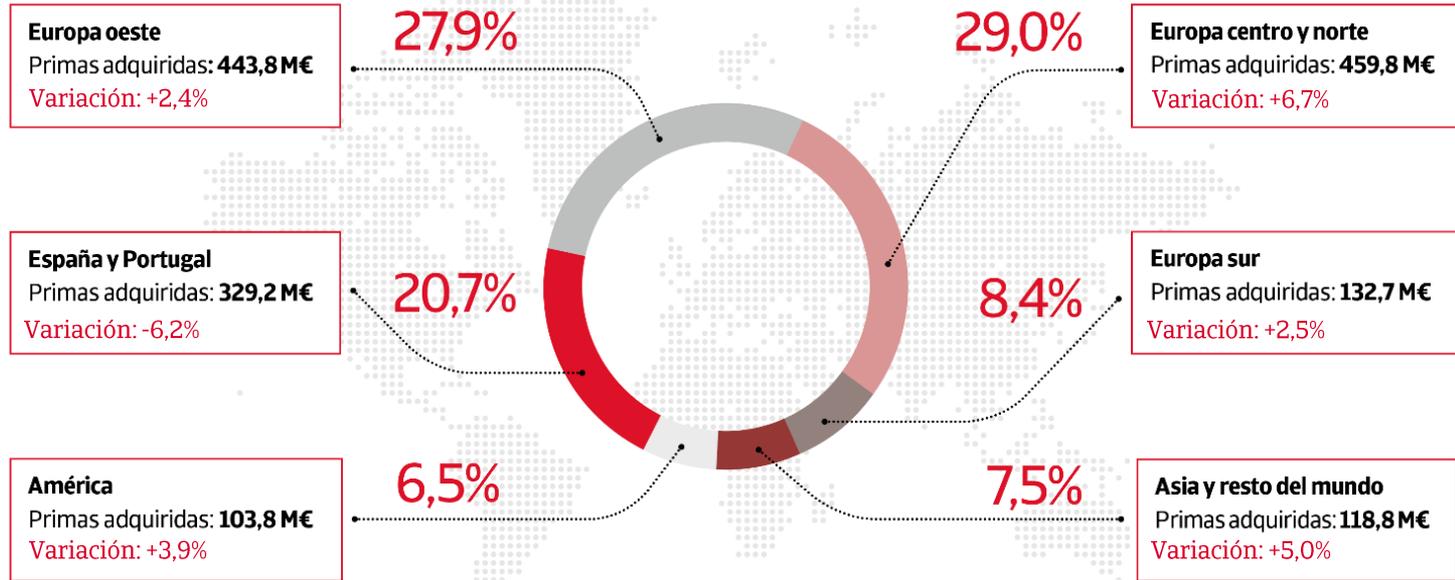


Manteniendo un positivo diferencial con el sector

	Negocio tradicional	Multirriesgos	Automóviles
GCO	91,4%	88,0%	96,5%
Sector	92,3%	96,5%	96,6%

Negocio seguro de crédito

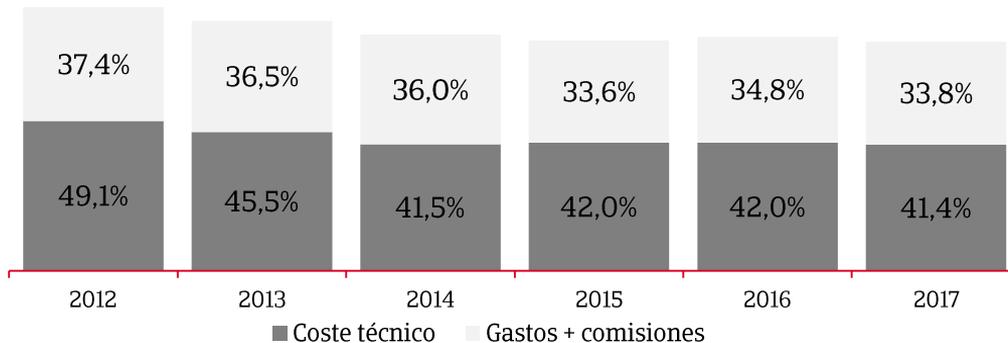
Presencia global diversificada



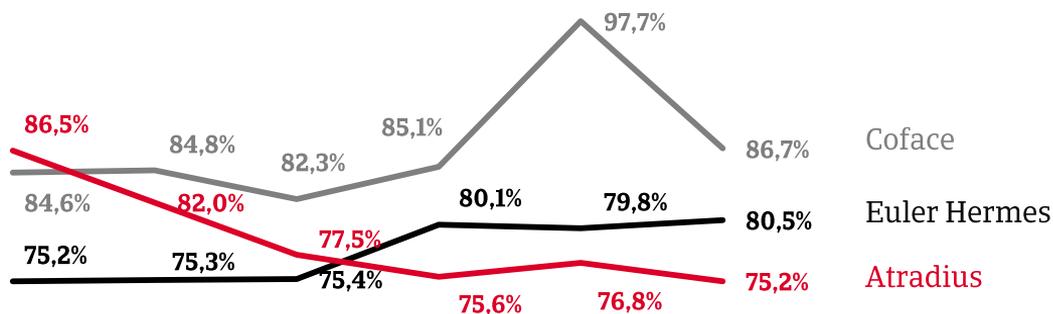
Crecimiento equilibrado en los principales mercados: **1.738,2 M€ + 2,9%**

Negocio seguro de crédito

Excelente ratio combinado



Manteniendo un positivo diferencial con el sector



Grupo Catalana Occidente en 3M2018

(cifras en millones de euros)

Ingresos	3M2017	3M2018	% Var. 17-18
Negocio tradicional	706,5	711,7	0,7%
Primas recurrentes	601,9	619,5	2,9%
Primas únicas vida	104,6	92,2	-11,9%
Negocio del seguro de crédito	531,6	558,1	5,0%
Volumen de negocio	1.238,1	1.269,8	2,6%

(cifras en millones de euros)

Resultados	3M2017	3M2018	% Var. 17-18
Resultado recurrente del negocio tradicional	43,0	47,0	9,3%
Resultado recurrente del negocio seguro de crédito	53,5	58,0	8,4%
Resultado no recurrente	-3,8	-4,8	
Resultado consolidado	92,6	100,1	8,1%
Resultado atribuido	83,4	90,1	8,0%

+8,1%
Resultado consolidado
100,1 M€

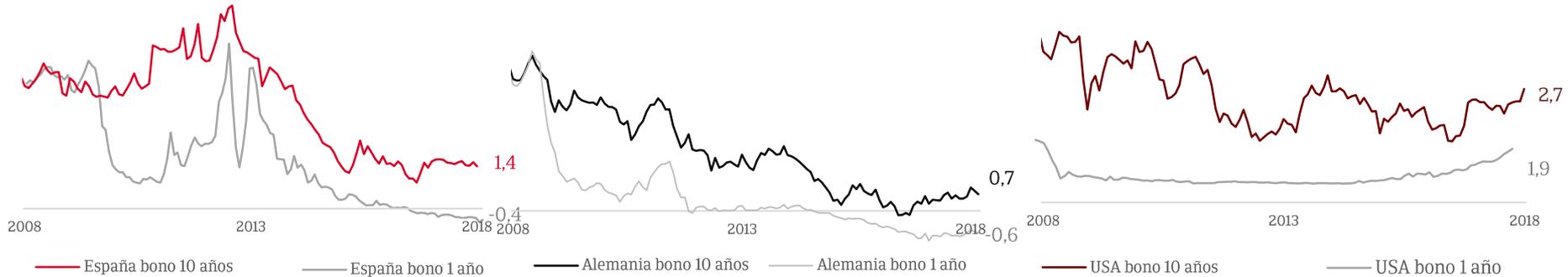
Inversiones

03

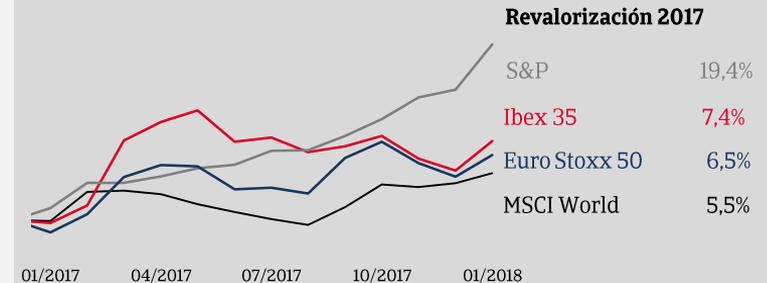
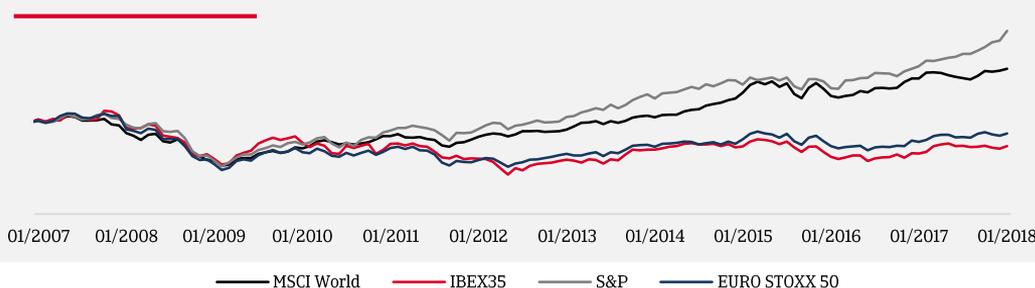
Mercados financieros

Tipos de interés en mínimos y Bolsas alcistas

Tipos de interés



Bolsas

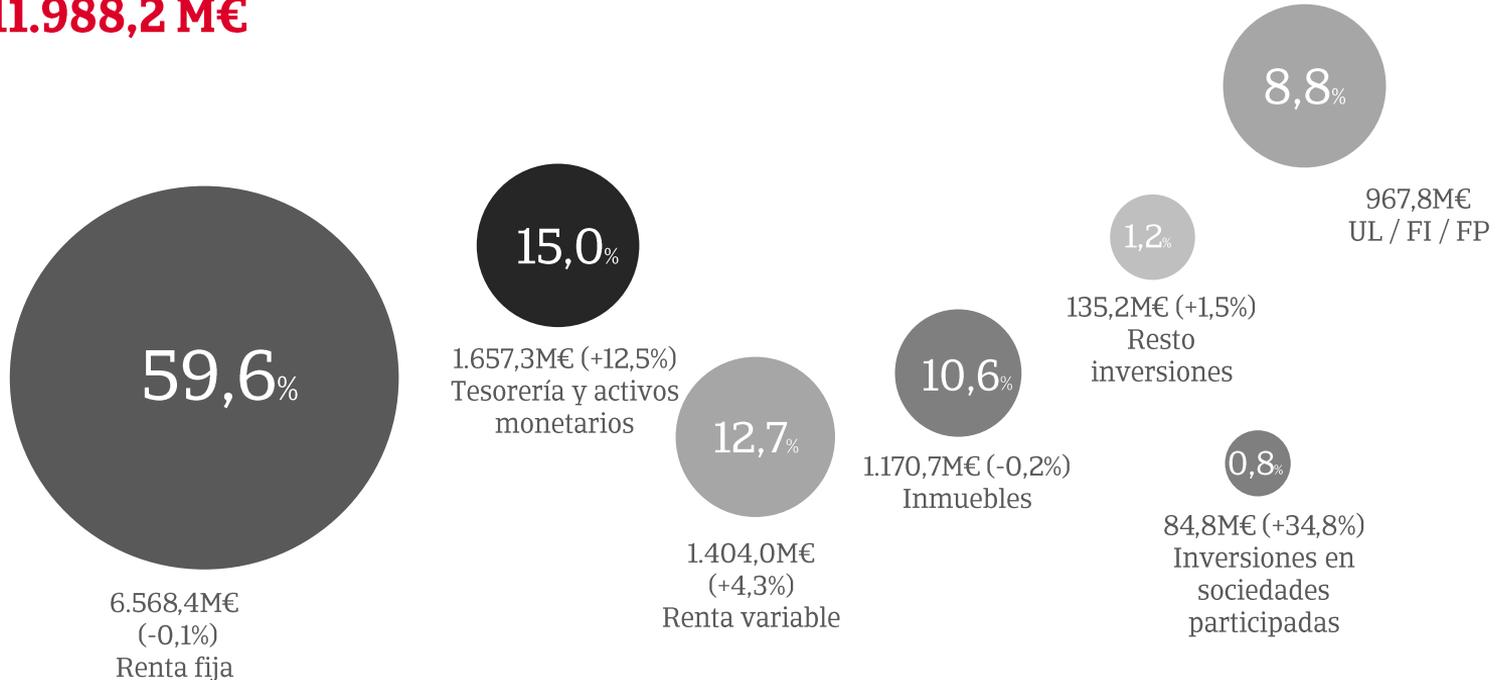


Fuente: Bloomberg

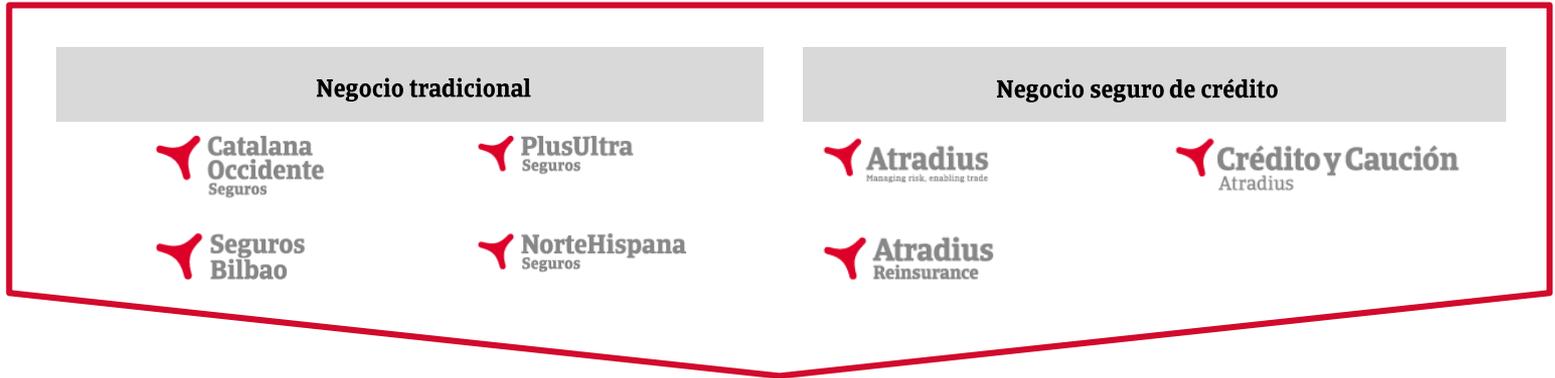
Inversiones

El Grupo invierte en activos tradicionales a través de una gestión prudente y diversificada

11.988,2 M€



Inversiones, una gestión centralizada



GCO Gestión de Activos

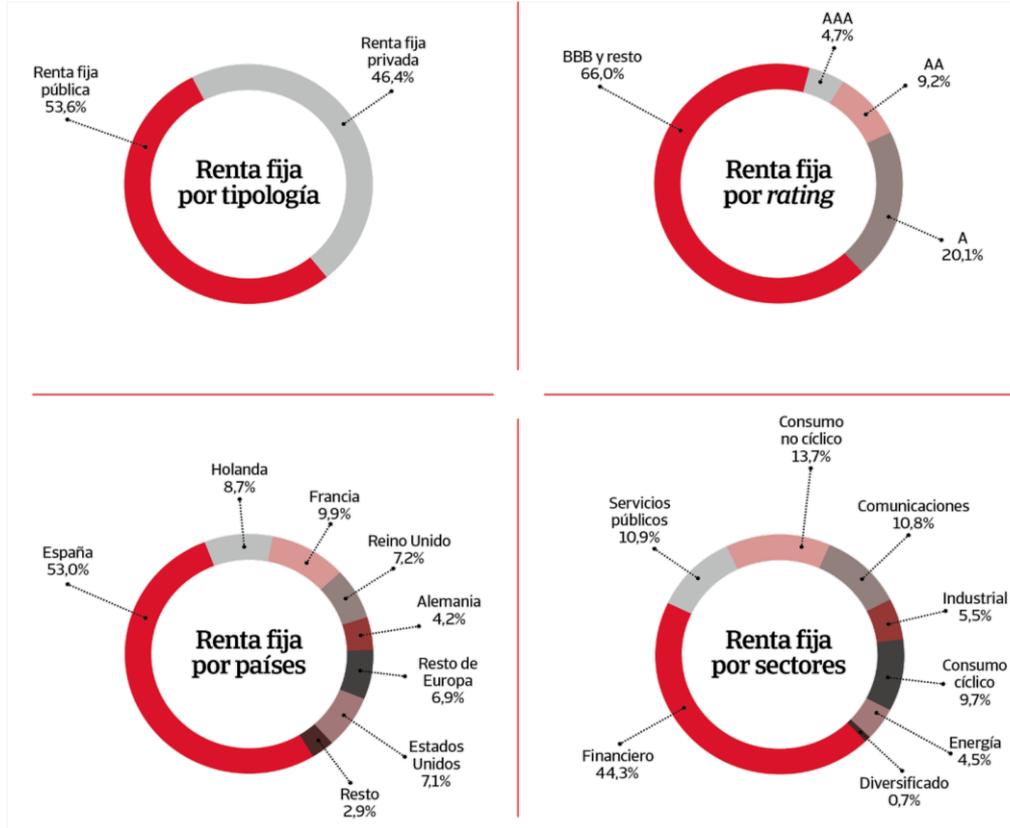
Compañías de seguros
Fondos de inversión
Fondos de pensiones

Con diferentes carteras por compañías



+ 100 carteras

Cartera de renta fija

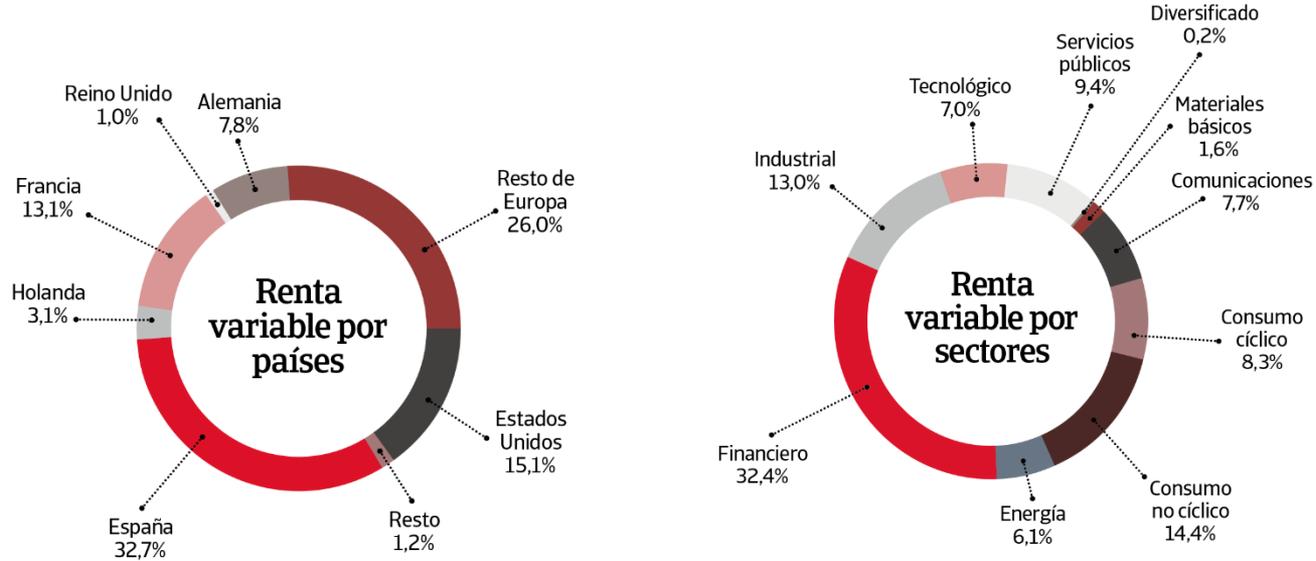


Total Grupo
Duración 4,64
TIR 2,57%

Negocio tradicional
Duración 5,41
TIR 3,47%

Seguro de crédito
Duración 2,60
TIR 0,21%

Cartera de renta variable



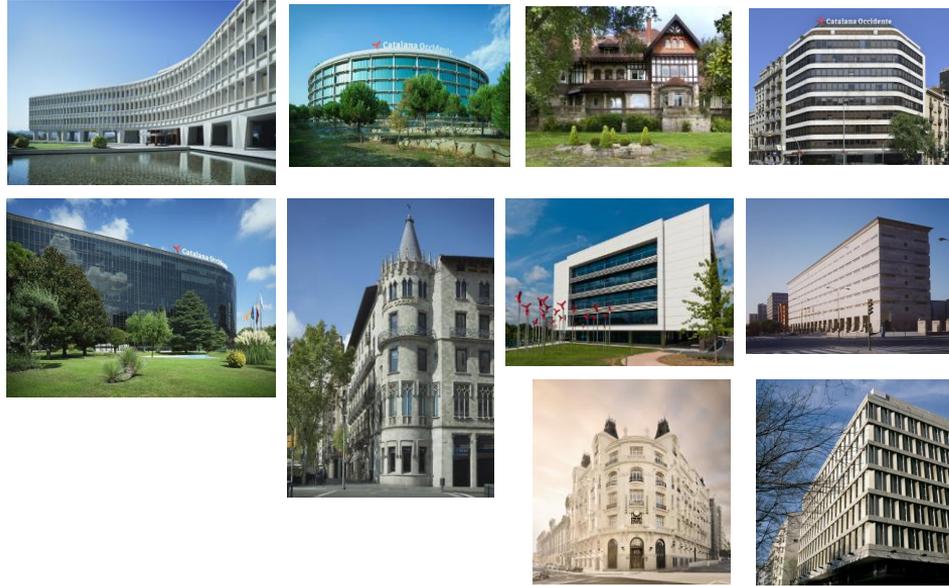
Analizando e incorporando alternativas de inversión

- Emisiones subordinadas de renta fija de alta calificación crediticia
- Prestamos directos
- Vehículos de inversión con estrategias de gestión complementarias
- Inversiones en capital riesgo
- Inmuebles



- **Gestión de la oferta comercial**
- **Control de los márgenes financieros**

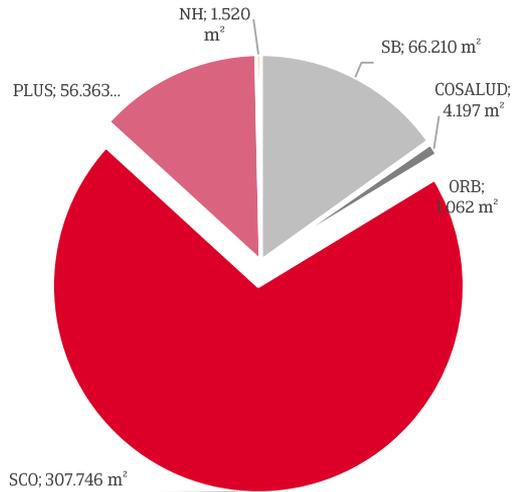
Patrimonio inmobiliario negocio tradicional



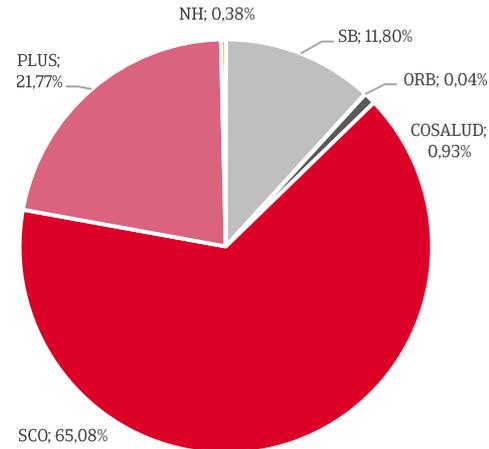
Patrimonio inmobiliario negocio tradicional

Distribución por compañías

Superficie



Valor tasación

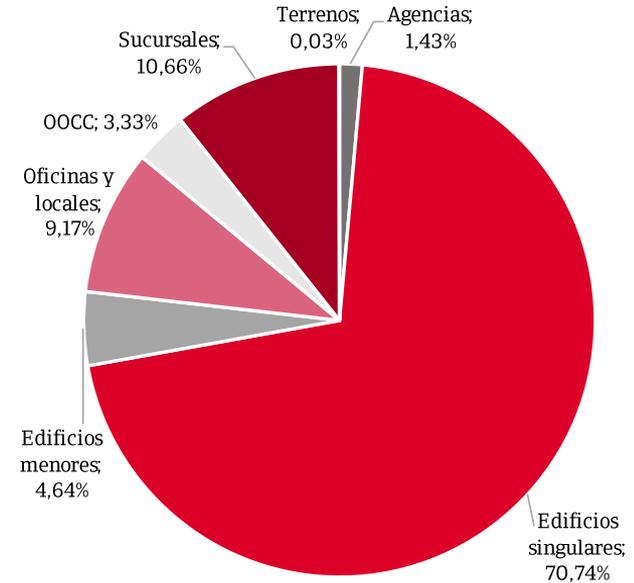


Distribución patrimonio por ubicación geográfica

Población	Superficie	Valor tasación	%VT
Barcelona	95.032 m ²	271.224.811 €	28,9%
Madrid	53.723 m ²	263.197.646 €	28,0%
Sant Cugat del V.	101.410 m ²	177.009.923 €	18,9%
Bilbao	22.707 m ²	57.843.947 €	6,2%
Sevilla	33.996 m ²	55.656.536 €	5,9%
Resto	130.230 m ²	113.493.487 €	12,1%
Total general	437.098 m²	938.426.350 €	100,0%

Distribución por tipología

Tipología	Valor Tasación	% VT
Agencias	13.421.904 €	1,43%
Edificios singulares	663.827.241 €	70,74%
Edificios menores	43.519.093 €	4,64%
Oficinas y locales	86.086.069 €	9,17%
OCC	31.247.217 €	3,33%
Sucursales	100.034.059 €	10,66%
Terrenos	290.767 €	0,03%
Total general	938.426.350 €	100,00%



Madrid: Castellana, 55



Inversión:

- Más de 60 millones de €
- Ocupación 100%

Madrid: Plaza Independencia, 2



Desinversión:

- 25 millones de €
- Rentabilidad limitada
- Necesidad de reforma

Barcelona 22@: La Barcelonesa



Inversión:

- Proyecto en ejecución
- Fin previsto 06-2018
- Más de 5.000m²
- Leed Platinum

Barcelona 22@: LUXA



Inversión:

- Inversión de 100 millones de €
- Amazon y Wework
- Ingresos superiores a 4,5 millones €
- Leed Gold

Madrid: Cedaceros, 9



Rehabilitación:

- Rehabilitación integral
- 6 millones de € invertidos
- Uso propio

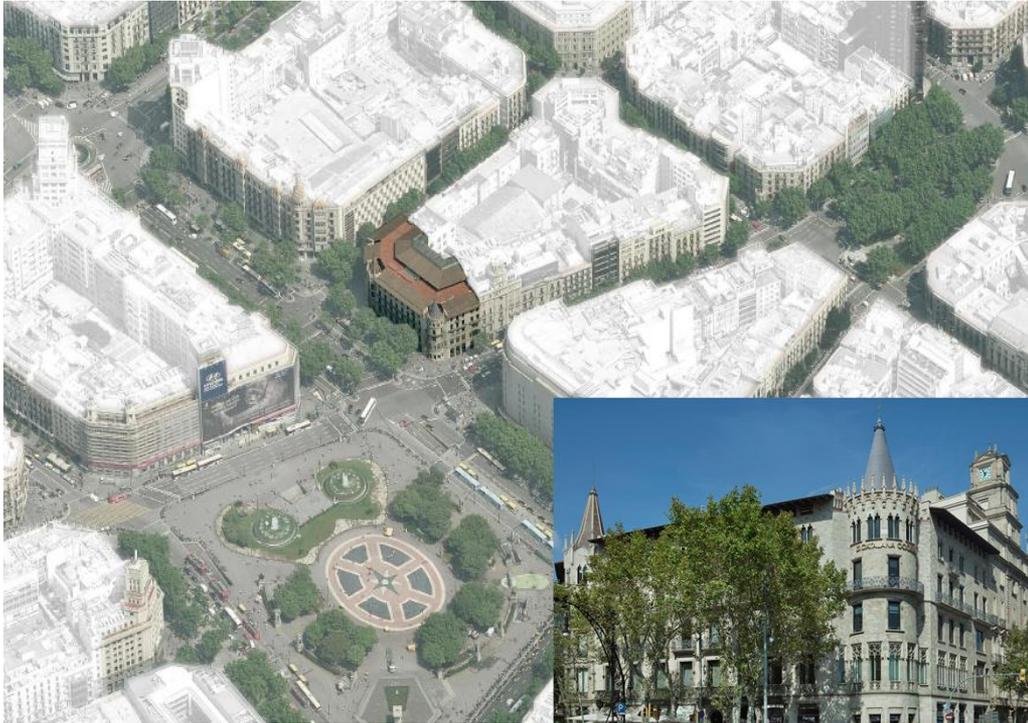
Madrid: Paseo de Recoletos, 31



Rehabilitación:

- Rehabilitación integral
- Presupuesto de 5,5 millones de €
- Uso aún por determinar

Barcelona: Paseo de Gracia, 2-4



Ejecución 42 meses Reforma

- PG2 18 meses
- PG4 24 meses
- 35 millones de €

2016:

- Obtención licencia de obras

2017 (Marzo):

- Inicio de obra

- Uso comercial y oficinas
- Ingresos esperados de 6 millones de €

Próximos pasos

- Prudencia y paciencia
- Velar por los márgenes técnicos
- Volatilidad en las bolsas: visión a largo plazo
- Explorar vías de inversión alternativas
- Orientar oferta comercial
- Puesta en valor del patrimonio inmobiliario



Balance, capital y solvencia 2017
Cuentas individuales GCO
Evolución bursátil y retribución al accionista

04

Balance de situación

(cifras en millones de euros)

Activo	2015	2016	2017	% var. 16-17
Activos intangibles e inmovilizado	1.100,8	1.213,1	1.218,8	0,5%
Inversiones	9.763,0	10.332,0	10.596,9	2,6%
Inversiones inmobiliarias	278,7	398,0	382,8	-3,8%
Inversiones financieras	8.874,5	8.897,3	8.957,9	0,7%
Tesorería y activos a corto plazo	609,7	1.036,6	1.256,2	21,2%
Reaseguro de provisiones técnicas	1.002,1	895,1	842,5	-5,9%
Resto de activos	1.430,1	1.467,2	1.543,2	5,2%
Total activo	13.296,0	13.907,5	14.201,4	2,1%
Pasivo y patrimonio neto	2015	2016	2017	% var. 16-17
Recursos permanentes	2.797,7	3.039,6	3.278,9	7,9%
Patrimonio neto	2.585,8	2.834,7	3.078,6	8,6%
Sociedad dominante	2.299,7	2.533,6	2.752,6	8,6%
Intereses minoritarios	286,1	301,1	326,0	8,3%
Pasivos subordinados	211,8	204,9	200,3	-2,3%
Provisiones técnicas	9.074,3	9.351,0	9.425,2	0,8%
Resto pasivos	1.424,0	1.516,8	1.497,3	-1,3%
Total pasivo y patrimonio neto	13.296,0	13.907,5	14.201,4	2,1%

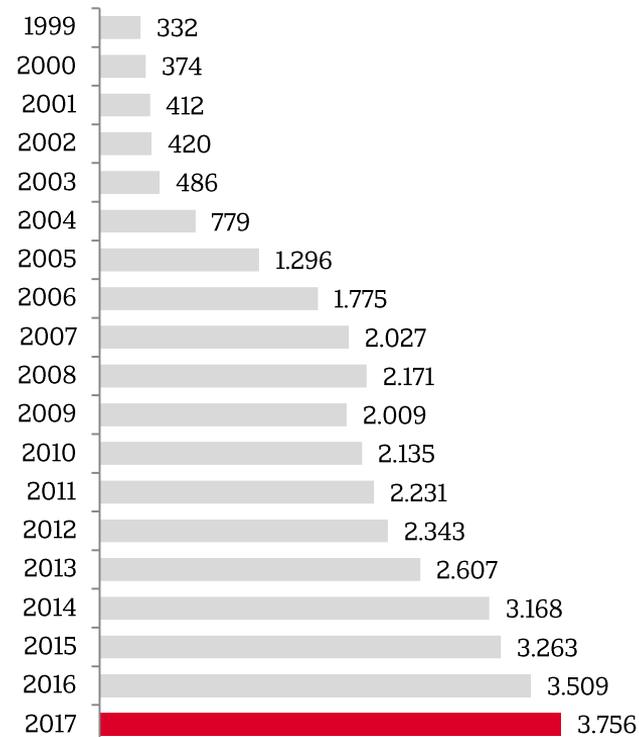
Fortaleza financiera

Aumento de los recursos permanentes

(cifras en millones de euros)

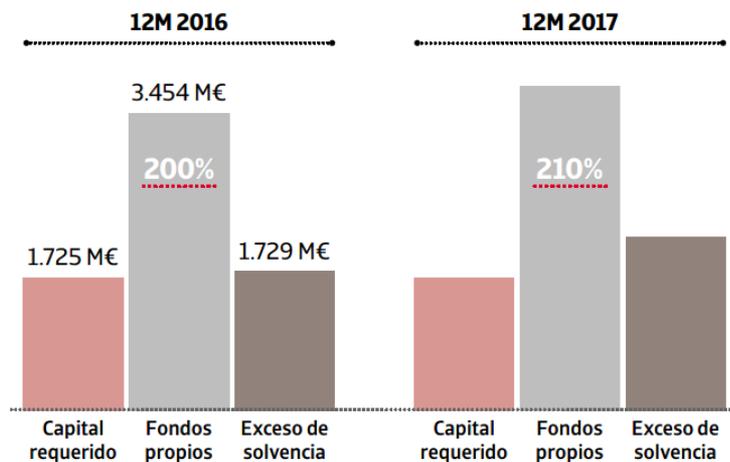
Recursos permanentes a 31/12/16	3.039,6
Recursos permanentes valor mercado 31/12/2016	3.508,5
Patrimonio neto a 01/01/17	2.834,7
(+) Resultados consolidados	357,3
(+) Dividendos pagados	-98,2
(+) Variación de ajustes por valoración	-47,1
(+) Otras variaciones	31,9
Total movimientos	243,9
Total patrimonio neto a 31/12/17	3.078,6
Deuda subordinada	200,3
Recursos permanentes a 31/12/17	3.278,9
Plusvalías no recogidas en balance (inmuebles)	476,6
Recursos permanentes valor mercado 31/12/2017	3.755,5

+7,0%



Sólida posición de solvencia: 210% a cierre de 2017

Aprobación del modelo interno parcial en solvencia II



Máxima calidad de los fondos propios (más del 94% de tier 1)

“A2”

Mejora del rating de Moody's para el negocio de seguro de crédito

(* Dato 2016 fórmula estándar y dato 2017 modelo interno (auditoría en curso)



Presentación del informe sobre la situación financiera y de solvencia
 Mayo: entidades Grupo
 Junio: Grupo Catalana Occidente

GCO individual – principales magnitudes

(cifras en millones de euros)

Cuenta de resultados	2016	2017	% Var. 16-17
Resultado de explotación	194,7	144,4	-25,8%
Resultado financiero	8,6	9,5	10,5%
Resultado antes de impuestos	186,1	134,8	-27,6%
Impuesto de sociedades	5,5	5,1	-7,3%
Resultado después de impuestos	191,6	140,0	-26,9%

(cifras en millones de euros)

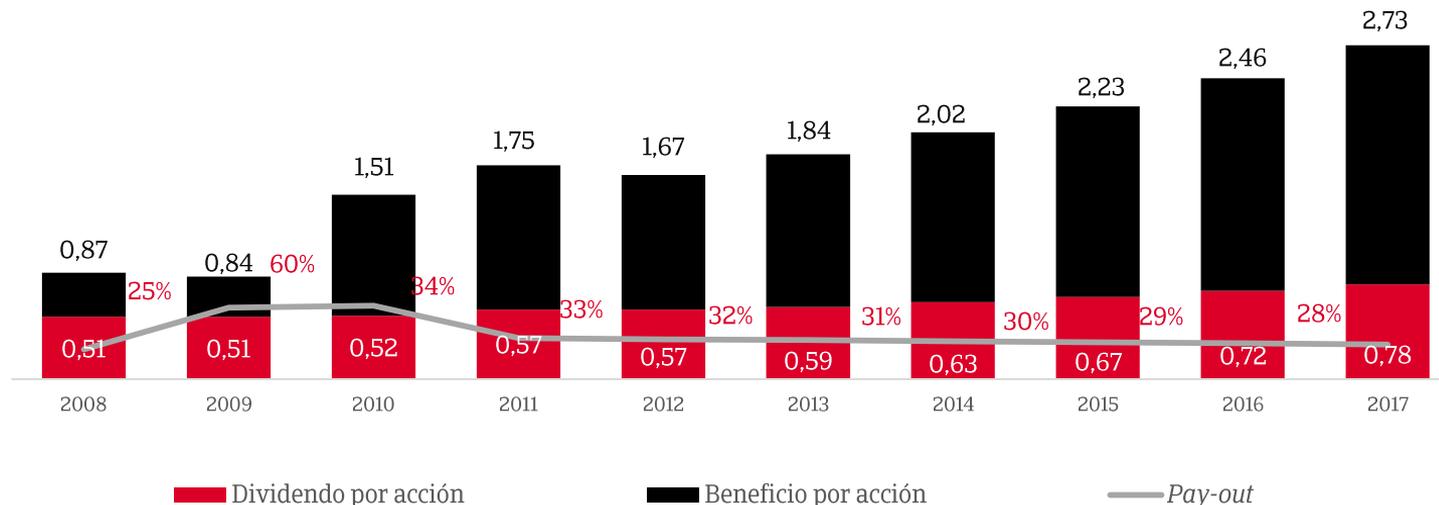
Distribución de resultados	2016	2017	% Var. 16-17
A dividendos	86,8	93,0	7,1%
A reservas	104,8	47,0	-55,2%
Resultado después de impuestos	191,6	140,0	-26,9%

(cifras en millones de euros)

Balance del ejercicio	Activo		Pasivo	
Inversiones en empresas Grupo	1.146,3	Patrimonio neto	928,5	
Deudores comerciales y otros	70,8	Deudas empresas Grupo	285,1	
Efectivo y otros	8,2	Otros	11,4	
Total activo	1.225,3		1.225,3	

Retribución al accionista

Aumento del 7,2% del dividendo de 2017



Jul. 2017 **+5%**

Oct. 2017 **+5%**

Feb. 2018 **5%**

May. 2018 **+10%**

Dividendos ejercicio 2017 total

93,0M€

Pay-out 28,4%

Retribución al accionista

Aumento del 7,2% del dividendo de 2017

Ejercicio 2016			Ejercicio 2017		
<u>Fecha</u>	<u>Dividendo</u>	<u>Por acción</u>	<u>Fecha</u>	<u>Dividendo</u>	<u>Por acción</u>
Julio 2016	16.447.500	0,1371	Julio 2017	17.280.000	0,1440
Octubre 2016	16.447.500	0,1371	Octubre 2017	17.280.000	0,1440
Febrero 2017	16.447.500	0,1371	Febrero 2018	17.280.000	0,1440
Mayo 2017	37.422.900	0,3119	Mayo 2018	41.172.000	0,3431
TOTAL	86.765.400	0,7232	TOTAL	93.012.000	0,7751

+7,2%

Informe del presidente del comité de auditoría

05

Informe del presidente del comité de auditoría

- Informe del comité de auditoría.
- Regulación, composición y funciones.
- Actividades desarrolladas en el ejercicio 2017.
- Actividades desarrolladas en relación con los acuerdos a adoptar por la Junta General de Accionistas.
- Otras funciones realizadas.

Informe sobre el resto de asuntos
del orden del día

06

Informe del resto de los puntos del orden del día

- Primero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas anuales y del Informe de gestión individuales correspondientes al ejercicio 2017.
- Segundo.-** Distribución de resultados del ejercicio 2017.
- Tercero.-** Examen y aprobación, en su caso, de las Cuentas anuales y del Informe de gestión del Grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2017.
- Cuarto.-** Aprobación, si procede, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2017.

Informe del resto de los puntos del orden del día

Quinto.- Reelección y, en lo menester, nombramiento de consejeros

Por disposición
estatutaria
(Art. 13 E.S.)

D. Hugo Serra Calderón

- carácter ejecutivo

Dña. M^a Assumpta Soler Serra

- carácter dominical
- a propuesta de Inocsa

Lacanuda Consell, S.L.

- carácter dominical
- a propuesta de Cogespar

Jusal, S.L.

- carácter dominical
- a propuesta de La Previsión 96

Nombrado por
cooptación
(Consejo 25.5.2017)

Gestión de Activos y Valores, S.L.

- carácter dominical
- a propuesta de Inocsa

Informe del resto de los puntos del orden del día

Sexto.- Nombramiento de auditores de cuentas de la Sociedad y del Grupo Consolidado

PriceWaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

- Ejercicios 2018 - 2020
- Cuentas individuales y consolidadas

Informe del resto de los puntos del orden del día

Séptimo.- Modificación del artículo 11 de los Estatutos Sociales.

Octavo.- Modificación del artículo 4 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Justificación	Adaptación a las posibilidades que otorga la Ley de Sociedades de Capital en materia de asistencia y participación de los accionistas en la Junta General
---------------	---

Contenido	Junta General: <ul style="list-style-type: none">• Lugar de celebración• Asistencia telemática• Participación a distancia
-----------	---

Informe del resto de los puntos del orden del día

Noveno.- Retribución de consejeros

9.1.- Cuantía de la retribución fija del Consejo de Administración para el ejercicio 2018.

9.2.- Dietas por asistencia a reuniones del Consejo para el ejercicio 2018.

9.3.- Importe máximo anual de la remuneración para el conjunto de los consejeros, en su condición de tales, para el ejercicio 2018.

Se mantienen los mismos importes que en el ejercicio pasado

Décimo.- Someter a votación consultiva de la Junta General el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Informe del resto de los puntos del orden del día

Undécimo.- Delegación de facultades para formalizar, ejecutar e inscribir los acuerdos adoptados por la Junta General.

Delegación de facultades

- D. José M^a Serra Farré (Presidente).
- D. Francisco José Arregui Laborda (Secretario).

Intervención de los accionistas

07

Adopción de acuerdos

08

Adopción de acuerdos

- Someter a la Junta General cada uno de los acuerdos que se proponen.
- Texto íntegro de los acuerdos propuestos
 - así como:
 - Cuentas anuales, informes de gestión y de los auditores
 - Informe anual de Gobierno Corporativo
 - Informe sobre la modificación del artículo 11 de los Estatutos Sociales
 - Informe sobre la modificación del artículo 4 del Reglamento de la Junta General
 - Informe sobre remuneraciones de los consejeros
 - Informe del comité de auditoría
 - Informe sobre reelección y/o nombramiento de consejeros
 - Perfil profesional de los consejeros cuya reelección o nombramiento se propone a la Junta General de Accionistas
- A disposición de los accionistas, desde la convocatoria de la Junta General, en la página web de la Compañía: (www.grupocatalanaoccidente.com) y en la CNMV.
 - Enviado, en soporte papel, a los accionistas que lo han solicitado.
 - Entregado con la documentación de la Junta General.
 - Explicados en la Junta General .

Adopción de acuerdos

Primero

Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión individuales correspondientes al ejercicio 2017.

Segundo

Distribución de resultados del ejercicio 2017:

A dividendos	93.012.000,00€
A reservas voluntarias	46.968.830,45€
Total	139.980.830,45€

El dividendo complementario es de 0,3431€ por acción y se hará efectivo el 9-5-2018.

El resultado del Grupo Consolidado asciende a 357.339.353,81€, siendo de 325.446.620,64€ el resultado atribuido a la sociedad dominante.

Tercero

Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales y del informe de gestión del Grupo Consolidado

Adopción de acuerdos

Cuarto

Aprobación, si procede, de la gestión del Consejo de Administración durante el ejercicio 2017.

Quinto

Reelección y/o, en su caso, nombramiento de consejeros

5.1. Reelección de D. Hugo Serra Calderón

5.2. Reelección de Dña. M^a Assumpta Soler Serra

5.3. Reelección de Lacanuda Consell, S.L.

5.4. Reelección de Jusal, S.L.

5.5. Gestión de Activos y Valores, S.L.

Adopción de acuerdos

Sexto

Nombramiento de auditores de cuentas de la Sociedad y del Grupo Consolidado para los ejercicios 2018, 2019 y 2020.

Séptimo

Modificación del artículo 11 de los Estatutos Sociales.

Octavo

Modificación del artículo 4 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Adopción de acuerdos

Noveno

Retribución de consejeros

9.1.- Aprobar la cuantía de la retribución fija del Consejo de Administración para el ejercicio 2018.

9.2.- Aprobar las dietas por asistencia a reuniones del Consejo para el ejercicio 2018.

9.3.- Aprobar el importe máximo anual de la remuneración para el conjunto de los consejeros, en su condición de tales, para el ejercicio 2018.

Décimo

Someter a votación consultiva de la Junta General el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Undécimo

Delegación de facultades para formalizar, ejecutar e inscribir los acuerdos adoptados por la Junta General.

Gracias

www.grupocatalanaoccidente.com

 **Catalana
Occidente**
Grupo asegurador



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. Cómputo 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 imposables 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.- Reelección 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.

Due Diligence de la propiedad
- 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 registrarán 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.

