



LA SAREB ENCUENTRA UNA NUEVA FÓRMULA DE DESINVERSIÓN A TRAVÉS DE SOCIMIS



- **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.**

5 de noviembre de 2018

La actividad principal de Témcore es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación.

Témcore Properties es una Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (socimi) actualmente participada de forma mayoritaria por Sareb. La compañía gestiona 1.408 viviendas en alquiler valorados en 177 millones de euros. La cartera está compuesta por viviendas y anejos ubicados en mercados con una alta demanda de inmuebles en renta. Está previsto que Témcore cotice en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La actividad principal de Témcore es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación. En este sentido, la cartera actual de Témcore está compuesta por activos inmobiliarios 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.

Tal y como se indica en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Témcore de marzo de 2018, en diciembre de 2017 Témcore firmó un Term Sheet con SAREB, que se formalizó el 16 de julio de 2018 (el "Acuerdo Marco"), en virtud del cual Témcore dispone, durante un plazo de 3 años a contar desde la primera aportación de activos por parte de SAREB a la Sociedad que tuvo lugar en noviembre de 2017, de un derecho de primera oferta sobre los activos titularidad de SAREB que cumplan determinados criterios, entre los que se encuentran los Inmuebles. La Sareb realizará una primera aportación de viviendas a su socimi Témcore mediante el traspaso de un lote de 1.769 pisos en renta, por valor de unos 149,21 millones de euros a esta

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



firma, que precisamente constituyó para ir dando salida a la cartera de pisos que heredó de la banca.

La operación permitirá a Témcore doblar su tamaño, toda vez que actualmente cuenta con una cartera de 1.583 pisos, y extender a un total de diez provincias su actividad actualmente concentrada en Madrid y Barcelona.

Sareb y su socimi materializarán la transacción a través de una ampliación de capital no dineraria, por la que esta firma emitirá un paquete de 12,4 millones de títulos propios.

Los títulos se emitirán a 12,01 euros por acción (importe que suma el valor nominal y la prima de emisión), precio un 15,4% superior a la cotización de Témcore, actualmente en el entorno de los 10,4 euros por acción.

Témcore aprobará esta operación en una junta extraordinaria de accionistas que ha convocado para el próximo 3 de diciembre, según el orden del día de la asamblea remitido al MAB.

Se trata del primer traspaso de viviendas que Sareb realizará a Témcore en el marco del acuerdo que las dos firmas tienen para traspasar activos, y se realizará en el último trimestre del año, tal como se indicó en el plan de negocio a tres años con que la socimi salió al MAB.

Las 1.769 viviendas que aportará se reparten por Madrid, La Rioja, Valencia, Sevilla, Asturias, Murcia, Baleares, Valladolid y Tarragona, con lo que la firma extiende así la actividad hasta ahora concentrada en Madrid y Barcelona.

El objetivo final del órgano que preside Jaime Echegoyen con el lanzamiento de su socimi es colocar en el mercado un total de 4.200 viviendas en renta, valoradas en unos 500 millones de euros.

En virtud de este plan de negocio, Sareb irá traspasando pisos a Témcore hasta alcanzar dicho volumen a través de la suscripción de ampliaciones de capital.

SAREB TRASPASARÁ 1.769 PISOS EN RENTA A SU SOCIMI TÉMCore POR 149 MILLONES

En paralelo, la socimi también prevé crecer mediante compra de otras socimis o de pisos en alquiler. Estas operaciones también se materializarán con ampliaciones de capital con las que se dará entrada en la firma a otros inversores y se diluirá así el porcentaje de Sareb.

El objetivo último de Témcore, además de contribuir a la desinversión del parque de viviendas con que cuenta el 'banco malo', pasa por convertirse en un "importante actor" del mercado inmobiliario de alquiler, actualmente en pleno auge.



De hecho, la socimi no descarta dar su salto al Mercado Continuo a la conclusión de dicho plan de negocio, operación con la que Sareb consumaría su desinversión de este paquete de viviendas.

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A. EN RELACIÓN CON UNA PROPUESTA DE AUMENTO DE CAPITAL CON CARGO A UNA APORTACIÓN NO DINERARIA CONSISTENTE EN UN CONJUNTO DE ACTIVOS INMOBILIARIOS TITULARIDAD DE LA SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB) (PUNTO 1 DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA EL DÍA 3 DE DICIEMBRE DE 2018, EN PRIMERA CONVOCATORIA, O PARA EL DÍA 4 DE DICIEMBRE DE 2018, EN SEGUNDA CONVOCATORIA).

1. Objeto del informe

El presente informe (el “Informe”) se formula por el Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. (“Témpore” o la “Sociedad”) en relación con el aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en un conjunto de activos inmobiliarios titularidad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (“SAREB” o el “Aportante”), que se somete a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada para celebrarse el día 3 de diciembre en primera convocatoria o el 4 de diciembre en segunda convocatoria.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 286, 296 y 300 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo de 1/2010, de 2 de julio, (la “Ley de Sociedades de Capital”) y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, la referida propuesta de acuerdo a la Junta General de Accionistas requiere la formulación por el Consejo de Administración de este presente Informe justificativo.

El presente Informe incluye una transcripción literal del acuerdo que se somete a la consideración, y en su caso, aprobación de la Junta General.

2. Justificación de la propuesta

El aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria que se propone a la Junta General de Accionistas tiene como objeto poder emitir las acciones de Témpore necesarias para adquirir, mediante aportación no dineraria, un conjunto de activos inmobiliarios de carácter residencial titularidad de SAREB.

La creciente competencia en el mercado residencial en alquiler español debido, en parte, a la aparición de un número importante de entidades especializadas en la gestión de este tipo de activos, así como el incremento del tamaño medio de los principales agentes, han impuesto a las compañías inmobiliarias españolas la necesidad de alcanzar una mayor dimensión con el objeto de optimizar la estructura de costes y elevar el nivel de eficiencia. En este sentido, este sector ha visto como se han incorporado un número elevado de nuevas compañías dedicadas al alquiler profesionalizado, si bien todas, en mayor o menor medida, están expuestas a las dificultades para materializar el crecimiento en un mercado con restricciones de producto en oferta.

Témpore y el Aportante han llegado a un acuerdo, en los términos habituales de este tipo de operaciones, para la adquisición por parte de Témpore del conjunto de los activos inmobiliarios de carácter residencial titularidad de SAREB que se describen en el **Anexo I** del presente Informe (los

“Inmuebles”), en virtud del cual Témcore entregará, en contraprestación por los Inmuebles, acciones de nueva emisión.

A estos efectos, SAREB, sujeto a la aprobación por la Junta General de Accionistas de Témcore del acuerdo de aumento del capital social con cargo a una aportación no dineraria objeto del presente Informe, aportará a Témcore los Inmuebles, en contraprestación a la suscripción de 12.424.454 acciones de nueva emisión de Témcore.

La actividad principal de Témcore es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación. En este sentido, la cartera actual de Témcore está compuesta por activos inmobiliarios 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.

Tal y como se indica en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Témcore de marzo de 2018, en diciembre de 2017 Témcore firmó un *Term Sheet* con SAREB, que se formalizó el 16 de julio de 2018 (el “**Acuerdo Marco**”), en virtud del cual Témcore dispone, durante un plazo de 3 años a contar desde la primera aportación de activos por parte de SAREB a la Sociedad que tuvo lugar en noviembre de 2017, de un derecho de primera oferta sobre los activos titularidad de SAREB que cumplan determinados criterios, entre los que se encuentran los Inmuebles.

En este sentido, los Inmuebles objeto de aportación son viviendas que están ubicadas en algunas de las principales capitales de provincia españolas que registran fuertes crecimientos de la demanda de alquiler. La nueva cartera de activos aportaría a la cartera existente, entre otros, diversificación, concentración en bloques y promociones, y una rentabilidad potencial atractiva.

La adquisición de los Inmuebles se enmarca dentro del referido Acuerdo Marco y permitiría a Témcore continuar con los objetivos previstos en el plan estratégico de la Sociedad, consistentes principalmente en:

- Fortalecer su posicionamiento en España en el segmento de alquiler de inmuebles de uso residencial.
- Incrementar sustancialmente su patrimonio generando economías de escala derivadas del mayor volumen de activos titularidad de la Sociedad, sinergias de ahorro de costes y una mejora en las condiciones de contratación con proveedores y acreedores comerciales y financieros.
- Diversificar el *portfolio* de activos bajo gestión para tener presencia en aquellas capitales de provincia y zonas metropolitanas que presentan un recorrido al alza en opinión de la Sociedad, permitiendo diversificar el origen y características de sus ingresos.
- Reforzar sus fondos propios y, por tanto, optimizar y mejorar su capacidad para obtener financiación de una manera eficiente y apelar a todas las alternativas que ofrece el mercado financiero.

En virtud de todo lo anterior, el Consejo de Administración de Témcore considera que el aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria que se propone a la Junta General de Accionistas resulta conforme con el interés social.

3. Descripción de la aportación proyectada. Identificación de los aportantes

La aportación proyectada consiste en la transmisión de la plena propiedad del conjunto de los Inmuebles titularidad de SAREB descritos en el Anexo I del presente Informe. Como consecuencia de la referida aportación de los Inmuebles, la Sociedad se convertiría en su titular de pleno derecho.

SAREB es una sociedad anónima domiciliada en Paseo de la Castellana, número 89, Madrid (28046), con NIF número A-86602158 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.521, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-549.293, inscripción 1ª. A la fecha del presente Informe, SAREB es titular de 14.444.819 acciones de Témpore, representativas de un 98,39% de su capital social.

4. Valoración de la aportación proyectada y criterios utilizados

A los efectos de determinar el valor del conjunto de los Inmuebles a aportar por el Aportante, se han considerado los siguientes métodos de valoración comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional:

- **Capitalización de Rentas:** este método basado en el descuento de flujos de caja (DFC) consiste en la capitalización a perpetuidad de las rentas de mercado, utilizando para ello una tasa de capitalización en la que se incluyen los riesgos inherentes al mercado. A la hora de obtener la renta de mercado, se tienen en cuenta otras rentas de propiedades comparables al inmueble objeto de valoración.
- **Comparables:** consiste en aplicar un valor estimado por metro cuadrado, obtenido a su vez del estudio de operaciones comparables en la zona. Para ello se procede, en primer lugar, a la homogenización de los precios unitarios de mercado en base a una serie de criterios como la superficie y ubicación y, en segundo lugar, se ponderan dichos valores en función de la mayor o menor semejanza de los inmuebles comparados con el inmueble que es objeto de valoración.

Tras el análisis de ambos métodos de valoración, se ha considerado que el método de comparables es el más adecuado para valorar la cartera de activos objeto del presente Informe, apoyándose, a su vez, en el método de capitalización de rentas en aquellos casos que así se ha considerado necesario. En este sentido, el Consejo de Administración estima que el conjunto de los Inmuebles que son objeto de aportación tiene un valor de 149.217.692,54 euros. A dichos efectos, se ha tenido en cuenta la valoración llevada a cabo a 30 de septiembre de 2018 por CBRE Real Estate, S.A., experto de reconocido prestigio en el sector inmobiliario, el cual ha valorado de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios descritos en el Anexo I y emitido el correspondiente informe de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

El Consejo de Administración considera que la valoración dada al conjunto de los Inmuebles descritos en el Anexo I del presente Informe es la adecuada en el marco del aumento de capital no dinerario objeto del presente Informe.

Teniendo en cuenta que la aportación proyectada supone la adquisición por parte de Témpore de activos cuya valoración supera el 25% del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado de la Sociedad, el acuerdo de aumento de capital objeto del presente Informe supondrá, de *facto*, la aprobación que en su caso fuera necesaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160 (f) de la Ley de Sociedades de Capital.

5. **Número y valor nominal de las acciones a emitir en contraprestación**

A los efectos de determinar el número de acciones de Témpore a entregar en contraprestación por el conjunto de los Inmuebles de SAREB, se han considerado igualmente diferentes métodos de valoración comúnmente aceptados por la comunidad financiera internacional, entre los que se incluyen:

- **Valoración neta de activos o Net Asset Value (NAV):** este método consiste en valorar los activos de una sociedad y restar a los mismos todas las cargas de dichos activos, así como las demás deudas y obligaciones que pueda tener dicha sociedad con terceros. En este sentido, el NAV es considerado como el indicador más relevante para sociedades del sector inmobiliario. El NAV es un indicador del valor de una empresa que consiste básicamente en la suma del valor contable de la empresa (valor del patrimonio neto) y las plusvalías latentes de los inmuebles de inversión, medidos a valor razonable, ajustando determinadas partidas. Con este método, el valor obtenido representa de forma global el valor subyacente de las inversiones inmobiliarias en combinación con otros activos, ajustado por la deuda financiera y las demás obligaciones de la sociedad.
- **Descuento de flujos libres de caja:** este método muestra el valor actual de las expectativas de generación de flujos de caja libre del negocio, considerando la empresa como un proyecto de inversión.
- **Múltiplos comparables:** este método consiste en la estimación del valor basándose en factores multiplicadores o múltiplos obtenidos de empresas comparables. Dichos múltiplos se aplican sobre alguna magnitud financiera relevante de la empresa como, por ejemplo, la cifra de negocio o EBITDA.
- **Precio de cotización de la acción:** este método consiste en calcular el valor de una sociedad en base al precio de cotización de sus acciones en un mercado secundario.

Tras el análisis de los diferentes métodos descritos y teniendo en cuenta las características de Témpore, se ha considerado que el método de valoración consistente en el Net Asset Value (NAV) es el más adecuado a los efectos de determinar el número de acciones de Témpore a entregar en contraprestación por el conjunto de los Inmuebles de SAREB. En este sentido, se ha tomado en consideración el último NAV publicado por la Sociedad en la web del Mercado Alternativo Bursátil con motivo de la presentación de los estados financieros a 30 de junio de 2018, es decir, de 12,01 euros por acción.

Por tanto, se propone emitir un total de 12.424.454 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, que serán íntegramente suscritas y desembolsadas por el Aportante mediante la aportación del conjunto de los Inmuebles. En consecuencia, el importe efectivo del aumento de capital ascenderá a 149.217.692,54 euros.

Dicho precio implica una prima del 15,5% respecto de la cotización media de la Sociedad durante el último trimestre, que ha ascendido a 10,40 euros por acción.

Se hace constar que, en cualquier caso, el valor de los Inmuebles no es inferior al valor nominal y la prima de emisión de las nuevas acciones que se emitirán como contrapartida.

Las nuevas acciones atribuirían a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su

nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las nuevas acciones darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

6. *Importe del aumento del capital social*

En contraprestación a la aportación proyectada, se propone aumentar el capital social de Témpore en un importe nominal de 12.424.454,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.424.454 nuevas acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación.

7. *Suscripción incompleta*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, en la propuesta de acuerdo se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del aumento del capital objeto del presente Informe dando así cobertura a la eventualidad de que, por razones de índole legal o práctica (por ejemplo, ejercicio de derechos de tanteo y retracto o existencia de errores registrales), alguno de los activos inmobiliarios incluidos entre los Inmuebles no pudiera ser objeto de aportación. En consecuencia, el aumento del capital social se limitará a la cantidad correspondiente al valor nominal de las nuevas acciones de Témpore efectivamente suscritas y desembolsadas en contraprestación de los Inmuebles efectivamente aportados.

En este sentido, se prevé la delegación en favor del Consejo de Administración, para determinar el importe del aumento de capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los Inmuebles efectivamente aportados y teniendo en cuenta la valoración individualizada de cada uno de ellos contenida en el informe de experto independiente referido en el apartado 11 siguiente.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los Inmuebles efectivamente aportados no se corresponda con un número entero de acciones de Témpore a emitir, considerando el nominal más la prima de emisión acordada, SAREB renunciará a la última fracción de acción de Témpore que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de Témpore a emitir y entregar a SAREB sea un número entero.

8. *Modificación del artículo 6º de los Estatutos Sociales*

Se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social en función del capital suscrito y desembolsado en contraprestación de los Inmuebles.

9. *Garantías adoptadas*

No se han adoptado garantías especiales dada la naturaleza de los bienes objeto de aportación.

10. *Derecho de suscripción preferente*

A tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y al consistir el contravalor del aumento de capital en una aportación no dineraria, los accionistas de la Sociedad no tendrán derecho de suscripción preferente de las acciones a emitir con ocasión del aumento de capital con cargo a la aportación no dineraria objeto del acuerdo propuesto.

11. Experto independiente

En atención a la naturaleza de la aportación, siendo la misma de carácter no dinerario, se hace constar que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital, en el artículo 338 del Reglamento del Registro Mercantil y artículos concordantes, así como en el apartado 2 del artículo 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la cual se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria, se solicitó al Registro Mercantil de Madrid la designación de un experto independiente al objeto de formular un informe sobre los activos a aportar a favor de la Sociedad. La designación recayó en la entidad Tasibérica, S.A., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el número 4304.

En fecha 24 de octubre de 2018, Tasibérica, S.A. emitió el correspondiente informe, en el cual confirma que la valoración de los Inmuebles se corresponde, al menos, con el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que se emiten como contrapartida, y se pronuncia sobre el resto de los aspectos recogidos en el referido artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

El referido informe será puesto a disposición de los accionistas de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

El presente informe ha sido formulado y aprobado por el Consejo de Administración, en Madrid, en su sesión de fecha 26 de octubre de 2018.

* * *

ANEXO I

ID	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	REGISTRO	COMUNIDAD	PROVINCIA	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	SUPERFICIE M2	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL		
1	752597	26009001081979	LOGROÑO 1	La Rioja	La Rioja	Logroño	Av. Sierra, 12-20			-2	108	Anejo	37737/108	5000202WN405050228RH	
2	518363	3023000654094	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36		1	1	DUPLEX	A	145,61	40304	5198901YH2459G0332YA
3	25835	43015000696226	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	9	Anejo	90659	2729335CF5523H0162PQ	
4	41210	43015000694659	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-1	16	Anejo	90436	2729335CF5523H0083XD	
5	63054	43015000696141	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	5	Anejo	90586	2729335CF5523H01580M	
6	43325	43015000696646	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	30	Anejo	90636	2729335CF5523H0183WH	
7	63718	43015000694123	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-2	56	Anejo	90384	2729335CF5523H0057TL	
8	60254	43015000696851	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	2	4	74,79	90658	2729335CF5523H0194PQ	
9	46918	43015000696745	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	35	Anejo	90646	2729335CF5523H0188UZ	
10	60253	43015000696240	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	10	Anejo	90596	2729335CF5523H0163AW	
11	49877	43015000693089	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	71	Anejo	90282	2729335CF5523H0006GY	
12	45712	43015000695199	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	0	10	Anejo	90490	2729335CF5523H0110LP	
13	45559	43015000697032	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	3	5	76,2	90676	2729335CF5523H0203KO	
14	46027	43015000696912	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	2	7	76,2	90664	2729335CF5523H0197DR	
15	30983	43015000693560	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	94	Anejo	90328	2729335CF5523H0029OM	
16	49155	43015000693416	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	87	Anejo	90314	2729335CF5523H0022WH	
17	32056	43015000696165	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	6	Anejo	90588	2729335CF5523H0159PQ	
18	61408	43015000696189	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	7	Anejo	90590	2729335CF5523H0160IX	
19	52285	43015000693621	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	97	Anejo	90334	2729335CF5523H0032OM	
20	29265	43015000697131	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	4	2	76,2	90686	2729335CF5523H0208MF	
21	39561	43015000695779	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	3	2	76,2	90548	2729335CF5523H0139LP	
22	46028	43015000697254	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	4	8	69,21	90698	2729335CF5523H0214EJ	
23	41063	43015000694697	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-1	18	Anejo	90440	2729335CF5523H0085QG	
24	63530	43015000696707	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	33	Anejo	90642	2729335CF5523H0186TL	
25	34130	43015000695632	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	2	3	76,2	90534	2729335CF5523H0132SE	
26	62310	43015000695878	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	3	7	57,36	90558	2729335CF5523H0144ZS	
27	29553	43015000697155	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	4	3	76,2	90688	2729335CF5523H0209OG	
28	43484	43015000693140	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	74	Anejo	90288	2729335CF5523H0009OK	
29	56076	43015000696202	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	8	Anejo	90592	2729335CF5523H0161OM	
30	52132	43015000692990	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	67	Anejo	90274	2729335CF5523H0002AW	
31	28322	43015000694734	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-1	20	Anejo	90444	2729335CF5523H0087EJ	
32	30982	43015000693294	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	81	Anejo	90302	2729335CF5523H0016XD	
33	30488	43015000696998	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	3	3	76,2	90672	2729335CF5523H0201HU	
34	43649	43015000694208	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-2	60	Anejo	90392	2729335CF5523H0061YB	
35	30026	43015000696387	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	17	Anejo	90610	2729335CF5523H0170GY	
36	36526	43015000693720	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-2	36	Anejo	90344	2729335CF5523H0037FT	
37	31769	43015000697018	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	3	4	74,79	90674	2729335CF5523H0202JZ	
38	62602	43015000694895	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-1	28	Anejo	90460	2729335CF5523H0095IX	
39	42907	43015000693645	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	98	Anejo	90336	2729335CF5523H0033PQ	
40	35184	43015000696264	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	11	Anejo	90598	2729335CF5523H0164SE	
41	36232	43015000693225	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	78	Anejo	90296	2729335CF5523H0013LP	
42	42460	43015000696783	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	37	Anejo	90650	2729335CF5523H0190YB	
43	62467	43015000696028	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	4	7	57,36	90574	2729335CF5523H0152EJ	
44	35924	43015000693126	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	73	Anejo	90286	2729335CF5523H0008JZ	
45	60699	43015000696448	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	20	Anejo	90616	2729335CF5523H0173KO	
46	30485	43015000693607	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	96	Anejo	90332	2729335CF5523H0031IX	
47	26938	43015000695793	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	3	3	76,2	90550	2729335CF5523H0140JZ	
48	36373	43015000697230	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	4	7	76,2	90696	2729335CF5523H0213WH	
49	42759	43015000693454	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	89	Anejo	90318	2729335CF5523H0024RK	
50	37019	43015000696486	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	22	Anejo	90620	2729335CF5523H0175BA	
51	25833	43015000694246	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-2	62	Anejo	90396	2729335CF5523H0063IX	
52	30984	43015000696790	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	2	1	69,21	90652	2729335CF5523H0191JZ	
53	31139	43015000695755	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	A	0	3	1	90,4	90546	2729335CF5523H0138KO	
54	37926	43015000694437	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-1	5	Anejo	90414	2729335CF5523H0072FT	
55	38468	43015000696561	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	26	Anejo	90628	2729335CF5523H0179OG	
56	52286	43015000694185	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-2	59	Anejo	90390	2729335CF5523H0060TL	
57	36233	43015000694710	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-1	19	Anejo	90442	2729335CF5523H0086WH	
58	28934	43015000693744	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-2	37	Anejo	90346	2729335CF5523H0038GY	
59	52751	43015000693584	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	95	Anejo	90330	2729335CF5523H0030UZ	
60	35046	43015000693102	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1		0	-3	72	Anejo	90284	2729335CF5523H0007HU	
61	48007	43015000696769	TARRAGONA 1	Cataluña	TARRAGONA	TARRAGONA	Pare Agustí Altisent, 1	B	0	0	36	Anejo	90648	2729335CF5523H0189IX	

ID	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	REGISTRO	COMUNIDAD	PROVINCIA	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	SUPERFICIE M2	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL
692	22537	07007000361264	CIUDADELLA DE MENORCA	Baleares	Baleares	Ciudadela de Menorca	C/ Ciutat de L'Alguer, 15	0		29	Anejo	33068/EG	1184319EE7218S0490UI
693	707771	30029000829474	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	207	Anejo	49502	2533619XH6123S0052SH
694	695367	30029000834041	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	5	B	95,58	50342
695	652493	30029000832207	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	4	B	70,75	50048
696	707791	30029000832382	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	5	F	140,49	50084
697	702100	30029000829627	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	221	Anejo	49532
698	716791	30029000833976	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	4	H	73	50328
699	687980	30029000834379	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	8	E	71,95	50408
700	672896	30029000830876	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	6	Anejo	49782
701	672904	30029000832900	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	6	J	162,68	50114
702	642420	30029000830067	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	96	Anejo	49620
703	688832	30029000829528	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	212	Anejo	49512
704	707787	30029000832108	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	3	F	73	50028
705	695253	30029000829016	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	166	Anejo	49410
706	702189	30029000833662	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	2	E	124,62	50266
707	707788	30029000832283	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	4	J	125,92	50064
708	678719	30029000829146	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	177	Anejo	49436
709	678740	30029000833754	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	2	N	73	50284
710	642414	30029000829290	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	191	Anejo	49466
711	712131	30029000831880	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	1	L	119,85	49984
712	702106	30029000830753	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	154	Anejo	49758
713	672894	30029000829689	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	226	Anejo	49544
714	732613	30029000830166	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	103	Anejo	49640
715	652438	30029000831781	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	1	B	70,75	49964
716	712227	30029000834249	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	7	B	95,58	50382
717	642446	30029000833723	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	2	K	127	50278
718	702194	30029000834331	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	8	A	72,18	50400
719	725861	30029000834461	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	9	E	127	50426
720	707784	30029000831675	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	73	Anejo	49942
721	695267	30029000832184	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	3	N	164,37	50044
722	702104	30029000830425	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	124	Anejo	49692
723	725788	30029000829412	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	201	Anejo	49490
724	672911	30029000834058	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	5	C	150	50344
725	678737	30029000831651	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	71	Anejo	49938
726	732626	30029000832238	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	4	E	70,75	50054
727	702112	30029000831965	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	2	F	73	50000
728	642418	30029000829818	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	238	Anejo	49570
729	666072	30029000829276	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	189	Anejo	49462
730	695370	30029000834300	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	7	H	127	50394
731	716747	30029000832078	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	3	C	127	50022
732	688833	30029000829665	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	229	Anejo	49540
733	658541	30029000833310	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	11	A	140,49	50196
734	695362	30029000833389	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	11	H	164,37	50210
735	664444	30029000834348	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	8	B	95,58	50402
736	664440	30029000833327	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	11	B	151,24	50198
737	652506	30029000834195	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	6	G	140,49	50372
738	642425	30029000830814	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	160	Anejo	49770
739	707783	30029000831514	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	59	Anejo	49910
740	716745	30029000831927	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	2	B	70,75	49992
741	696043	30029000830333	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	115	Anejo	49674
742	678729	30029000830760	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	155	Anejo	49760
743	642430	30029000831668	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	72	Anejo	49940
744	702188	30029000833273	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	10	F	140,49	50188
745	646266	30029000829573	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	214	Anejo	49522
746	716730	30029000829979	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	90	Anejo	49602
747	652435	30029000830890	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	8	Anejo	49786
748	712134	30029000832146	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	3	J	125,92	50036
749	645388	30029000833730	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	2	2	L	127	50280
750	707776	30029000830227	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-2	108	Anejo	49652
751	707789	30029000832306	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	4	L	119,85	50068
752	695255	30029000829191	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-3	180	Anejo	49446
753	696051	30029000831644	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1 y 2	-1	70	Anejo	49936
754	695270	30029000832375	MURCIA 1	Murcia	Murcia	Murcia	NUEVA CONDOMINA 2.1 6	6	1	5	E	164,37	50082

ID	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	REGISTRO	COMUNIDAD	PROVINCIA	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	SUPERFICIE M2	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL
1385	1048268	46060000638742	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	1	4	95,62	22705	9843516VJ2794S0004RU
1386	1048234	46060000639299	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	3	4	24	99,06	9843516VJ2794S00592Q
1387	1048286	46060000640042	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	2	3	13A5	146,32	9843516VJ2794S01347I
1388	1048213	46060000638919	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	1	5	21	146,32	9843516VJ2794S00216K
1389	1048304	46060000640325	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	4	1	6E3	99,06	9843516VJ2794S0162QR
1390	1048223	46060000639077	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	3	0	2	63,25	9843516VJ2794S00377I
1391	1048243	46060000639442	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	3	6	39	96,4	9843516VJ2794S0074UP
1392	1048216	46060000638964	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	1	6	26	146,32	9843516VJ2794S0026BM
1393	717087	46060000639145	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	3	1	9	96,4	9843516VJ2794S0044OS
1394	1048206	46060000639671	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	5	2	11	95,43	9843516VJ2794S0097QR
1395	696472	46060000638933	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	1	5	23	95,43	9843516VJ2794S0023JB
1396	702710	46060000639619	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	5	1	5	147,21	9843516VJ2794S0091KZ
1397	1048317	46060000640554	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	4	5	29D5	77,06	9843516VJ2794S0185KZ
1398	726279	46060000640882	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	6	2	11	95,43	9843516VJ2794S02182Q
1399	1048224	46060000639091	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	3	1	4	96,4	9843516VJ2794S0039UP
1400	1048252	46060000640721	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	4	8	46	103,3	9843516VJ2794S0202IA
1401	1048212	46060000639329	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	8	3	4	27	96,4	9843516VJ2794S00622Q
1402	1048319	46060000640592	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	9		5	33C6	96,4	9843516VJ2794S0189XW
1403	1048320	46060000640608	VALENCIA 13	Valencia	Valencia	Alboraya	PS SERRA D'ESPADÀ	9		6	34C5	96,4	9843516VJ2794S0190BM
1404	552905	03023000653172	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36		T5	-1	17	Anejo	40120
1405	525649	03023000651581	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	1	T1	SOTANO A	12	Anejo	39802
1406	518361	03023000653189	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	SOTANO -2	18	Anejo	40122
1407	562892	03023000653363	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	6	T6	SOTANO -2	18	Anejo	40158
1408	529400	03023000655381	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	3	8	DUPLEX	C	161,57	40562
1409	533082	03023000651215	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO A	44	Anejo	39728
1410	572027	03023000654735	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	5	4	A	132,99	40432
1411	525656	03023000654827	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	5	DUPLEX	B	161,57	40450
1412	567372	03023000652304	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO B	85	Anejo	39946
1413	567377	03023000655169	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	3	7	DUPLEX	A	145,61	40518
1414	544487	03023000653943	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	1		0	8	Anejo	40274
1415	518359	03023000652175	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			-1	72	Anejo	39920
1416	525651	03023000653165	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	SOTANO -2	16	Anejo	40118
1417	538162	03023000653110	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	SOTANO -2	11	Anejo	40108
1418	541499	03023000654131	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	1	1	DUPLEX	B	161,57	40312
1419	533088	03023000652236	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO B	78	Anejo	39932
1420	548087	03023000653042	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	SOTANO -2	4	Anejo	40094
1421	525652	03023000653318	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	6	T6	-1	13	Anejo	40148
1422	538157	03023000650942	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			-1	17	Anejo	39674
1423	522075	03023000654711	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	5	3	A	132,99	40428
1424	556458	03023000652991	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO B	154	Anejo	40084
1425	572024	03023000651963	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	3	T3	SOTANO A	16	Anejo	39878
1426	548093	03023000655541	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	3	9	DUPLEX	B	161,57	40594
1427	560065	03023000651390	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO A	62	Anejo	39764
1428	556461	03023000654704	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	5	2	B	132,99	40426
1429	560068	03023000652182	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			-1	73	Anejo	39922
1430	529396	03023000653516	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	7	T7	-1	15	Anejo	40188
1431	548091	03023000654650	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	4	DUPLEX	C	161,57	40416
1432	538158	03023000651666	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	T2	SOTANO A	4	Anejo	39818
1433	562887	03023000652311	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO B	86	Anejo	39948
1434	534289	03023000653066	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	-1	6	Anejo	40098
1435	538159	03023000651772	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	T2	-1	15	Anejo	39840
1436	522068	03023000651260	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			-1	49	Anejo	39738
1437	562885	03023000651796	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	T2	SOTANO A	17	Anejo	39844
1438	534292	03023000654742	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	5	4	B	132,99	40434
1439	522071	03023000652205	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			-1	75	Anejo	39926
1440	541496	03023000652212	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			SOTANO B	76	Anejo	39928
1441	534293	03023000654797	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	2	5	7	A	132,99	40444
1442	529397	03023000654049	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	1	1	3	B	132,99	40294
1443	548089	03023000653646	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	8	T8	SOTANO -2	12	Anejo	40214
1444	533093	03023000655466	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	3	9	4	A	132,99	40578
1445	541497	03023000653035	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	SOTANO 2	3	Anejo	40092
1446	560069	03023000652281	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36			-1	83	Anejo	39942
1447	560070	03023000653059	ALACANT 4	Valencia	Valencia	Alicante	C/ Del Tridente 36	5	T5	SOTANO -2	5	Anejo	40096

	ID	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO	REGISTRO	COMUNIDAD	PROVINCIA	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	PORTAL	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	SUPERFICIE M2	FINCA REGISTRAL	FINCA CATASTRAL
1763	11018438	28040001040106	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	-2	18	Anejo	123600	0066220VK4606E0018ZF
1764	11018453	28040001040366	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	DUPLÉ	C	51,37	123626	0066220VK4606E0044GI
1765	11018433	28040001040502	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	DUPLÉ	G	66,63	123640	0066220VK4606E0058EL
1766	11018429	28040001039964	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	-1	4	Anejo	123586	0066220VK4606E0004PE
1767	11018434	28040001040083	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	-1	16	Anejo	123598	0066220VK4606E0016LS
1768	11018431	28040001040403	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	1	G	37,49	123630	0066220VK4606E0048LS
1769	11018447	28040001040526	MADRID 16	Madrid	Madrid	Madrid	ALBINO HERNANDEZ LAZARO 26	0	0	2	I	35,89	123642	0066220VK4606E0060WK



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE LAS SOCIMI.

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





Índice

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



6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo. _____	36
7. Rentas del periodo impositivo. _____	37
8. Financiación ajena. _____	37
TALLER DE TRABAJO _____	39
Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI _____	39
1. Elementos societarios. _____	40
2. Actividad obligatoria. _____	40
3. Activos permitidos. _____	40
4. Origen de ingresos. _____	40
5. Periodo de tenencia de activos. _____	41
Política de distribución de beneficios. _____	41
6. Incorporación a negociación. Cotización. _____	41
7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades. _____	41
8. Obligaciones de información. Cuentas anuales. _____	42
9. Régimen fiscal de los inversores. _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	42
(a) Dividendos _____	42
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial. _____	44
11. Pérdida del régimen especial SOCIMI _____	44
TALLER DE TRABAJO _____	45
¿Qué son las “SOCIMIS en desarrollo”? _____	45
1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo? _____	45
2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo. _____	46
TALLER DE TRABAJO _____	51
Aportaciones en especie a las SOCIMI. _____	51
1. Ventajas _____	51
2. Desventajas _____	52
TALLER DE TRABAJO _____	53
Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53



1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53
2. Requisitos financieros SOCIMI. _____	53
3. Beneficios fiscales SOCIMI. _____	54
TALLER DE TRABAJO _____	55
Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso. _____	55
1. Proceso de constitución de una SOCIMI. _____	55
2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc. _____	56
TALLER DE TRABAJO. _____	57
¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico. _____	57
1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI. _____	57
2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional. _____	58
Capítulo 3. Aspectos mercantiles de las SOCIMI. _____	60
1. Acciones deben nominativas _____	60
2. Admitidas a negociación. _____	60
3. Tasación. _____	60
4. Objeto social. _____	60
5. Abono de dividendos. _____	61
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI. _____	61
Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI. _____	63
1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. _____	63
2. Carácter nominativo de la acciones. _____	64
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles. _____	65
4. Desaparece la diversificación en inmuebles. _____	65
5. Financiación ilimitada. _____	65
TALLER DE TRABAJO _____	67
Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).67	
TALLER DE TRABAJO _____	70
Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____	70
TALLER DE TRABAJO _____	72
Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI. _____	72
Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio _____	73



Artículo 1. Denominación social _____	73
Artículo 2. Objeto social _____	73
Artículo 3. Duración _____	73
Artículo 4. Domicilio social _____	73
Título II. Capital social, acciones y accionistas _____	73
Artículo 5. Capital social _____	73
Artículo 6. Las acciones _____	73
Artículo 7. Condición de accionista _____	73
Artículo 8. Prestaciones accesorias _____	73
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones _____	73
Artículo 10. Transmisión de las acciones _____	73
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista _____	73
Título III. Aumento y reducción de capital _____	73
Artículo 12. Aumento de capital _____	73
Artículo 13. Capital autorizado _____	73
Artículo 14. Reducción de capital _____	73
Título IV. Obligaciones y otros valores _____	73
Artículo 15. Emisión de obligaciones _____	73
Artículo 16. Emisión de otros valores _____	73
Título V. Órganos rectores de la sociedad _____	73
Artículo 17. Órganos de la sociedad _____	73
Sección i. – la junta general _____	73
Artículo 18. Junta general _____	73
Artículo 19. Clases de juntas _____	73
Artículo 20. Convocatoria de la junta general _____	73
Artículo 21. Junta universal _____	73
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración _____	73
Artículo 23. Constitución de la junta _____	73
Artículo 24. Derecho de asistencia _____	73
Artículo 25. Representación para asistir a la junta _____	73
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia _____	73
Artículo 27. Derecho de información _____	73
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta _____	73
Artículo 29. Lista de asistentes _____	73
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones _____	73
Artículo 31. Adopción de acuerdos _____	73
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones _____	73
Sección II. El consejo de administración _____	73
Artículo 33. Consejo de administración _____	73
Artículo 34. Funciones del consejo de administración _____	73
Artículo 35. Composición del consejo de administración _____	73
Artículo 36. Equilibrio del consejo _____	73
Artículo 37. Duración _____	74
Artículo 38. Retribución de los consejeros _____	74
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración _____	74
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración _____	74
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones _____	74
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones _____	74
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo _____	74
Artículo 43. Delegación de facultades _____	74
Artículo 44. Comisión de auditoría y control _____	74
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones _____	74
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web _____	74



Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo	74
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros	74
Artículo 48. Página web corporativa	74
Título VI. Cuentas anuales	74
Artículo 49. Ejercicio social	74
Artículo 50. Documentación contable	74
Artículo 51. Cuentas anuales	74
Artículo 52. Informe de gestión	74
Artículo 53. Auditores de cuentas	74
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales	74
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos	74
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales	74
Título VII. Disolución y liquidación	74
Artículo 57. Causas de disolución	74
Artículo 58. Liquidación	74
Título VIII. Incompatibilidades	74
Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades	74
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos	74
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos	74
Disposición transitoria	74
Anexo	74

TALLER DE TRABAJO **110**

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.	110
Artículo 1.- Finalidad e interpretación	111
Artículo 2.- Aprobación y modificación	111
Artículo 3.- Difusión	111
TÍTULO I	111
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración	111
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista	111
TÍTULO II	111
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 6.- Composición cualitativa	111
Artículo 7.- Composición cuantitativa	111
TÍTULO III	111
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración	111
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes	111
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración	111
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración	111
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración	111
Artículo 13.- El Comité de Auditoría	111
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones	111
TÍTULO IV	111
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO	111
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración	111
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones	111
TÍTULO V	111
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS	111
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros	111
Artículo 18.- Designación de consejeros externos	111
Artículo 19.- Reelección de consejeros	111



Artículo 20.- Duración del cargo _____	111
Artículo 21.- Cese de los consejeros _____	111
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero _____	111
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones _____	111
TÍTULO VI _____	111
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD _____	111
Artículo 24.- Facultades de información e inspección _____	111
Artículo 25.- Auxilio de expertos _____	111
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO _____	111
Artículo 26.- Retribución del consejero _____	112
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección _____	112
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO _____	112
Sección 1ª. Deberes de diligencia _____	112
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero _____	112
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad _____	112
Artículo 29.- Deberes generales _____	112
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero _____	112
Artículo 31.- Deber de lealtad _____	112
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses _____	112
Artículo 33.- Deber de fidelidad _____	112
Artículo 34.- Información no pública _____	112
Artículo 35.- Oportunidades de negocios _____	112
Artículo 36.- Operaciones indirectas _____	112
Artículo 37.- Deberes de información del consejero _____	112
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos _____	112
Artículo 39.- Principio de transparencia _____	112
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad _____	112
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO _____	112
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo _____	112
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas _____	112
Artículo 43.- Relaciones con los mercados _____	112
Artículo 44.- Relaciones con los analistas _____	112
Artículo 45.- Relaciones con los auditores. _____	112
Artículo 46.- Página web corporativa _____	112
Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI _____	142
1. Requisito de inversión de los activos. _____	142
2. Requisitos contables para el cómputo. _____	142
3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles _____	143
4. Requisito de mantenimiento de los activos. _____	143
5. Financiación de las SOCIMI _____	144
CHECK-LIST _____	145
Régimen mercantil de las SOCIMI _____	145
1. Forma societaria _____	145
2. Objeto social. _____	146
3. Distribución de dividendos _____	147
Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de	



negociación como el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)	149
1. Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)	149
2. Circular 2/2013	149
3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB	149
4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB	150
5. Requisitos de difusión.	150
6. Lock-up de accionistas de referencia.	151
7. Participaciones Significativas	151
8. Valoración por un experto independiente.	151
9. Documento Informativo de Incorporación al MAB	151
TALLER DE TRABAJO	153
Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.	153
TALLER DE TRABAJO	155
Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).	155
TALLER DE TRABAJO	157
La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.	157
TALLER DE TRABAJO	159
Análisis financiero de las SOCIMI.	159
1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).	159
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.	159
TALLER DE TRABAJO	162
El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.	162
1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.	162
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI	162
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.	163
El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.	163
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.	163
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.	163
4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV	164
Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.	164
Costes de gestión.	164
Costes de agencia.	164



Costes de transaccionales. _____	165
Liquidez. _____	165
Retornos históricos. _____	165
Tamaño de la SOCIMI. _____	165
Diversificación de activos subyacentes. _____	165
Rentabilidad. _____	166
Efecto país. _____	166
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado. _____	166
Índice bursátil y capital flotante (free float). _____	166
Estructura del pasivo y patrimonio neto. _____	166
Riesgo-Compañía. _____	167
Coberturas de tipos de interés. _____	167
Tasaciones inmobiliarias y expectativas. _____	167
Gestión eficiente. _____	167
El efecto del ruido o riesgo irracional. _____	167
TALLER DE TRABAJO _____	169
Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa. _____	169
Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico. _____	169
TALLER DE TRABAJO _____	180
Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI. ____	180
INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN. _____	181
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO _____	181
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. _____	181
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. _____	181
1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social. _____	181
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. _____	181
1.4.1. Nombre legal y comercial. _____	181
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. _____	181
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	181
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. _____	181
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. _____	181
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. _____	181
1.6.3. Información fiscal. _____	181
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. _____	181
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. _____	181
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor. _____	181
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. _____	181
Nivel de diversificación. _____	181
Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. _____	181
Principales inversiones del Emisor. _____	181



Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. _____	181
1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. _____	181
1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. _____	181
1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. _____	182
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. _____	182
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. _____	182
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). _____	182
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. _____	182
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. _____	182
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica. _____	182
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. _____	182
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas. _____	182
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. _____	182
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. _____	182
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. _____	182
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo. _____	182
1.19. Información financiera. _____	182
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios. _____	182
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. _____	182
1.19.3. Descripción de la política de dividendos. _____	182
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. _____	182
1.20. Factores de riesgo. _____	182
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad. _____	182
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad. _____	182
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. _____	182
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. _____	182
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. _____	183
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. _____	183
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. _____	183
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. _____	183
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. _____	183
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. _____	183
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. _____	183
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función. _____	183
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. _____	183
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES _____	183
4.1. Información relativa al Asesor Registrado. _____	183
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. _____	183
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS. _____	183
Anexo I. Cuentas anuales auditadas. _____	183
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad. _____	183

TALLER DE TRABAJO _____ 342

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. _____ 342

1. Principales riesgos de la inversión _____ 342

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos. _____	342
b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo. _____	342
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____	343
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación. _____	343
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____	344
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	344
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____	345
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	345
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____	346

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 346

3. Factores de Riesgo _____ 346

a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad _____	346
(i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos: _____	346
(ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo: _____	346
(iii) Riesgo de competencia _____	346
(iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____	347
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad. _____	347
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias _____	348
b. Riesgos operativos y de valoración _____	348
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación _____	348
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios. _____	348
(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. _____	348
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	348
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos. _____	349
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____	349
c. Riesgos vinculados a los Gestores _____	350
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros _____	350
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad. _____	350
(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. _____	350
(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. _____	350
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión. _____	350



(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad. _____	350
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión. _____	350
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión. _____	350
d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad _____	350
(i) Nivel de endeudamiento _____	350
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones. _____	350
e. Riesgos asociados al sector inmobiliario _____	351
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias. _____	351
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios. _____	351
Due Diligence de la propiedad _____	351
f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad _____	352
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones. _____	352
(ii) Evolución de la cotización. _____	352
(iii) Recomendaciones de buen gobierno. _____	352
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas. _____	352

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

1. Requisitos generales. Capital social. _____	379
2. Estatutos sociales de las SOCIMI _____	380
3. Folleto Informativo por la CNMV _____	380
4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez _____	381
5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float _____	381
6. Valoración de experto independiente _____	381
7. Información financiera periódica y página web. _____	382
8. Accionistas de referencia. Lock-Up _____	382
TALLER DE TRABAJO _____	384
El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	386
Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. _____	386
TALLER DE TRABAJO _____	388
Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil. _____	388
Información a facilitar por el asesor. _____	388
Información periódica (semestral y anual). _____	388
Información relevante. _____	388
Participaciones privilegiadas. _____	388
Operaciones realizadas por administradores y directivos. _____	388
Pactos parasociales. _____	388
Información acerca de operaciones societarias. _____	388



Registro y difusión de la información. Página web.	388
TALLER DE TRABAJO	398
Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.	398
PARTE SEGUNDA	400
Régimen fiscal de las SOCIMI	400
Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI	400
1. Impuesto sobre Sociedades (IS)	400
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)	402
3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI	402
a. Sujeto pasivo IRPF.	402
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI	403
a. Sujeto pasivo IRPF.	403
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.	404
6. Obligaciones de información.	405
7. Salida del régimen fiscal especial.	405
8. Pérdida del régimen fiscal especial.	405
TALLER DE TRABAJO	407
Fiscalidad de las SOCIMIs	407
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").	407
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.	409
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs	409
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")	409
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") con establecimiento permanente ("EP")	410
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	410
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.	411
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.	411
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP	412
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	412
3. Imposición sobre el patrimonio ("IP")	413
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")	414
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs	415
TALLER DE TRABAJO	416
El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013	416
TALLER DE TRABAJO	419
Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI	419



TALLER DE TRABAJO	431
Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.	431
1. Tributación al 0%	431
2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.	432
3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.	432
4. Memoria de las cuentas anuales.	432
5. Pérdida del régimen fiscal especial.	433
CHECK-LIST	434
1. Fiscalidad de las SOCIMI	434
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?	436
3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?	436
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?	437
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?	437
6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	438
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%?	438
8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?	438
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?	439
10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	439
13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?	440
14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?	440
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?	441
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?	441
17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?	442
18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	443



19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

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? _____ 443

Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____ 445

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____ 445

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____ 446

TALLER DE TRABAJO _____ 448

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI _____ 448

Descripción _____ 448

Forma societaria _____ 448

Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____ 448

Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____ 448

Objeto social _____ 448

Requisitos de inversión _____ 448

Rentas _____ 448

Requisito de cotización _____ 449

Financiación. _____ 449

Periodo de tenencia / arrendamiento _____ 449

Distribución de resultados _____ 449

Plazo distribución del dividendo _____ 449

Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____ 449

Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI _____ 454

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____ 454

2. Memoria _____ 454

3. Reservas. _____ 454

4. Dividendos. _____ 455

5. Activos. _____ 455

TALLER DE TRABAJO _____ 456

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI _____ 456

Estados financieros _____ 456

Balance de Situación _____ 456

Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____ 456

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____ 456

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____ 456

Estado de Flujos de Efectivo _____ 456

Notas explicativas a los estados financieros: _____ 456

Naturaleza y actividad de la sociedad _____ 456

Bases de presentación _____ 456

Normas de registro y valoración _____ 456

Inversiones inmobiliarias _____ 456

Arrendamientos operativos-arrendador _____ 456



Política y gestión de riesgos _____	456
Activos financieros _____	456
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes _____	456
Fondos propios _____	456
Pasivos financieros _____	456
Situación fiscal _____	456
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección _____	456
Ingresos y gastos _____	456
Operaciones con partes vinculadas _____	456
Impactos comparativos con NIIF _____	456
Hechos posteriores _____	456
Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. _____	489
Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. _____	490
Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF _____	491
PARTE TERCERA _____	493
Formularios _____	493
Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) _____	493
Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. _____	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	493
Información relativa a las acciones. _____	493
Otras informaciones de interés. _____	493
Asesor registrado y otros expertos o asesores. _____	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	493

¿QUÉ APRENDERÁ?



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

PARTE PRIMERA

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

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



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