



## INFORME 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.

13 de diciembre de 2019

### [SOCIMI](#)

#### IV Análisis ArmanexT sobre evolución de las SOCIMI constituidas en España

**Las 22 SOCIMI que se han incorporado a cotizar al MAB y Euronext cuentan con activos valorados en 2.800 M€**

**El 48,4% de las 91 SOCIMI1 analizadas cuenta con inversores no residentes. Estos se mantienen como principales inversores y acumulan activos valorados en 10.000 M€. Oficinas y centros comerciales representan el 47,7% de sus inversiones, mientras que la vivienda supone un 27,7%**

**41 SOCIMI1 dedican 4.294 M€ a invertir en oficinas, 36 SOCIMI invierten 5.541 M€ en viviendas y 30 SOCIMI dedican 2.128 M€ a locales Madrid y Barcelona continúan siendo las regiones preferidas para las SOCIMI. 69 SOCIMI1 cuentan con inmuebles en Madrid valorados en 9.300 M€, mientras que 30 SOCIMI tienen presencia en Barcelona con inmuebles valorados en 2.696 M€**

Desde 2013 se han incorporado a cotizar 91 SOCIMI1 con una valoración de activos de 20.377 M€. Entre 2018 y 2019 ha habido 4 SOCIMI excluidas de cotización en el MAB, y 1 que ha dejado de ser SOCIMI y ha pasado a cotizar en el Segmento de Empresas en Expansión. Actualmente cotizan 86 sociedades con activos inmobiliarios valorados en 19.942 M€.

Según dicho informe, del 1 de enero al 30 de noviembre de 2019 se incorporaron a cotizar un total de 22 SOCIMI (17 al MAB y 5 a Euronext). El valor de sus activos en el momento de la incorporación al mercado ha ascendido a 2.805 M€.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



El estudio traslada que se mantiene el interés por la constitución de este tipo de sociedades (en 2018 se incorporaron 20 SOCIMI a MAB y 2 a Euronext) y que crece el interés por el sistema multilateral de negociación europeo que cuenta actualmente con 7 SOCIMI: 2 se incorporaron en 2018, y 5 en 2019. La "SOCIMI media" que presenta el estudio, cuenta en su cartera con entre 6 y 20 inmuebles valorados en 223,9 M€ y está constituida en un 50% por accionistas no residentes, mientras que un 19,5% de la inversión proviene de grupos familiares, y un 30,8% procede de otro tipo de accionistas. La ubicación preferida es Madrid en un 45,9% de los casos, siendo la vivienda y las oficinas los inmuebles más comunes en su cartera.

El número de SOCIMI que han dejado de cotizar en el Segmento SOCIMI del MAB entre 2018 y 2019 asciende a 5, con activos valorados en 435 M€. Por lo tanto, el número total de SOCIMI que cotizan actualmente en un sistema multilateral de negociación (MAB y Euronext) asciende a 86 y el valor de sus activos alcanza los 19.942 M€.

"El crecimiento de Euronext se debe fundamentalmente a que grupos familiares y no residentes valoran de manera muy positiva que el artículo 4 de la Ley de SOCIMI les permita cotizar en cualquier mercado de la Unión Europea, ya que consideran que es el que mejor se adapta a sus expectativas de crecimiento. No obstante, el MAB ha continuado con unos niveles de crecimiento similares a los del año anterior", afirma Antonio Fernández, presidente de Armanext y primer listing sponsor autorizado en España para la incorporación de pymes y SOCIMI a Euronext. "Determinados criterios en el proceso de incorporación a cotizar, más accesibles para las SOCIMIS, así como la visibilidad que ofrece Euronext, son algunas de las características que hacen especialmente atractivo para este tipo de sociedades", concluye. Armanext es el listing sponsor que ha realizado los procesos de incorporación de las 7 SOCIMI que cotizan en Euronext.

Respecto a las expectativas de crecimiento del número de SOCIMI en 2020, "es previsible que el número de sociedades que se incorporen a ambos sistemas multilaterales de negociación sea similar al del 2019, pero con un importante incremento del número de SOCIMI que acudan a Euronext", explica Antonio Fernández.

En 2019 12 SOCIMI han incorporado oficinas a sus activos, mientras que solo 6 han incluido viviendas

Oficinas y viviendas continúan siendo los inmuebles más frecuentes en las SOCIMI. Del total de SOCIMI analizadas, 41 cuentan con oficinas (4.294 M€ en activos), mientras que 36 disponen de vivienda (5.541 M€ en activos). Los locales están presentes en 30 SOCIMI (2.128 M€ en activos), los centros comerciales en 20 (3.206 M€ en activos), los terrenos (695 M€ en activos) y hoteles (1.489 M€ en activos) están presentes en 13 y las naves (1.075 M€ en activos) en 9.



Respecto a la evolución de oficinas y viviendas en este último año, los datos del estudio trasladan que las primeras han incrementado su presencia en 2019, ya que 12 cuentan con este tipo de activos, 3 más que en 2018. La valoración de sus inmuebles ha pasado de 748 M€ en 2018 a 664 M€ en 2019, un 11% menos. En cuanto a la vivienda, solo 6 SOCIMI incorporadas en 2019 cuentan con estos inmuebles, 5 menos que en 2018. El valor de sus activos ha disminuido pasando de 1.953M€ en 2018 a 742 M€ en 2019, un 62% menos.

## OFICINAS Y CENTROS COMERCIALES CONTINÚAN CENTRANDO EL INTERÉS DE LOS INVERSORES NO RESIDENTES

La tipología de inversores no ha variado respecto a años anteriores. Los no residentes están presentes en 44 de las 91 SOCIMI1 analizadas (10.195 M€ en activos), mientras que los grupos familiares están presentes en 15 (3.904 M€ en activos), otros tipos de inversores participan en 32 SOCIMI (6.278 M€ en activos). Los no residentes son los principales inversores y siguen apostando por oficinas y centros comerciales, que representan el 47,7% de sus inversiones, frente al 27,7% que dedican a vivienda. Los grupos familiares concentran el 33,7% de sus inversiones en oficinas y centros comerciales, mientras que dedican el 31,4% de sus inversiones a vivienda.

En 2019, 10 SOCIMI (1.391 M€ en activos) cuentan con no residentes entre sus inversores, frente a las 11 (1.817 M€ en activos) de 2018, lo que supone que han disminuido su inversión un 23%.

En el último año, la inversión en inmuebles ubicados en Madrid asciende a 1.026 M€ y en Barcelona a 401 M€. El resto de provincias ha concentrado activos por valor de 1.123 M€

Madrid acapara el interés de las SOCIMI desde 2013. De hecho, 69 de ellas cuentan con activos en la capital (9.359 M€ en activos) donde el 70% de los activos se dedica a inmuebles distintos a vivienda (terrenos, locales, hoteles, naves, centros comerciales y oficinas). Por su parte, 30 SOCIMI incluyen Barcelona en su cartera inmuebles (2.696 M€ en activos). En esta ciudad, el 60,5% de los activos son viviendas. 53 SOCIMI (7.201 M€ en activos) cuentan con inmuebles distribuidos por todo el territorio nacional. Hay 5 SOCIMI (1.120 M€) que en el momento de su incorporación no tenían ningún activo inmobiliario en cartera, o que sus inversiones son participaciones en otras SOCIMI cotizadas.

En los últimos 11 meses, Madrid y Barcelona continúan liderando la inversión. 15 SOCIMI han invertido en Madrid (1.026 M€ en activos) frente a las 20 que lo hicieron en 2018 (2.914 M€ en activos), es decir un 64,8% menos de inversión. Mientras, en Barcelona han invertido 6 SOCIMI (401 M€ en activos), 2 menos que en 2018 (566 M€ en activos), lo que supone reducir la inversión en un 30%. En el resto de provincias españolas han invertido 13 SOCIMI (1.123 M€ en activos).

#### IV Análisis ArmanexT sobre evolución de las SOCIMI constituidas en España<sup>1</sup>

## Las 22 SOCIMI que se han incorporado a cotizar al MAB y Euronext cuentan con activos valorados en 2.800 M€

- *El 48,4% de las 91 SOCIMI<sup>1</sup> analizadas cuenta con inversores no residentes. Estos se mantienen como principales inversores y acumulan activos valorados en 10.000 M€. Oficinas y centros comerciales representan el 47,7% de sus inversiones, mientras que la vivienda supone un 27,7%*
- *41 SOCIMI<sup>1</sup> dedican 4.294 M€ a invertir en oficinas, 36 SOCIMI invierten 5.541 M€ en viviendas y 30 SOCIMI dedican 2.128 M€ a locales*
- *Madrid y Barcelona continúan siendo las regiones preferidas para las SOCIMI. 69 SOCIMI<sup>1</sup> cuentan con inmuebles en Madrid valorados en 9.300 M€, mientras que 30 SOCIMI tienen presencia en Barcelona con inmuebles valorados en 2.696 M€*
- *Desde 2013 se han incorporado a cotizar 91 SOCIMI<sup>1</sup> con una valoración de activos de 20.377 M€. Entre 2018 y 2019 ha habido 4 SOCIMI excluidas de cotización en el MAB, y 1 que ha dejado de ser SOCIMI y ha pasado a cotizar en el Segmento de Empresas en Expansión. Actualmente cotizan 86 sociedades con activos inmobiliarios valorados en 19.942 M€*
- *ArmanexT, primer listing sponsor autorizado en España por Euronext, ha realizado los procesos de incorporación de las 7 SOCIMI que cotizan en el mercado de valores paneuropeo*

**Madrid, 12 de diciembre de 2019.-** [ArmanexT](#) ha presentado hoy el **IV Análisis de evolución de las SOCIMI<sup>1</sup>** constituidas en España que cotizan en sistemas multilaterales de negociación (**MAB y Euronext**). Según dicho informe, del 1 de enero al 30 de noviembre de 2019 se incorporaron a cotizar un total de **22 SOCIMI** (17 al MAB y 5 a Euronext). El valor de sus activos en el momento de la incorporación al mercado ha ascendido a **2.805 M€**. El estudio traslada que se mantiene el interés por la constitución de este tipo de sociedades (en 2018 se incorporaron 20 SOCIMI a MAB y 2 a Euronext) y que crece el interés por el sistema multilateral de negociación europeo que cuenta actualmente con 7 SOCIMI: 2 se incorporaron en 2018, y 5 en 2019.

<sup>1</sup> Análisis de las 91 SOCIMI constituidas en España e incorporadas al MAB y a Euronext desde 2013 hasta el 30/11/2019. Los datos de valoración de los activos corresponden al momento de incorporación al MAB/Euronext.

La “SOCIMI media” que presenta el estudio, cuenta en su cartera con entre 6 y 20 inmuebles valorados en 223,9 M€ y está constituida en un 50% por accionistas no residentes, mientras que un 19,5% de la inversión proviene de grupos familiares, y un 30,8% procede de otro tipo de accionistas. La ubicación preferida es Madrid en un 45,9% de los casos, siendo la vivienda y las oficinas los inmuebles más comunes en su cartera.

El número de SOCIMI que han dejado de cotizar en el Segmento SOCIMI del MAB entre 2018 y 2019 asciende a 5, con activos valorados en 435 M€. Por lo tanto, el número total de SOCIMI que cotizan actualmente en un sistema multilateral de negociación (MAB y Euronext) asciende a 86 y el valor de sus activos alcanza los 19.942 M€.

*“El crecimiento de Euronext se debe fundamentalmente a que grupos familiares y no residentes valoran de manera muy positiva que el artículo 4 de la Ley de SOCIMI les permita cotizar en cualquier mercado de la Unión Europea, ya que consideran que es el que mejor se adapta a sus expectativas de crecimiento. No obstante, el MAB ha continuado con unos niveles de crecimiento similares a los del año anterior”, afirma Antonio Fernández, presidente de Armanext y primer listing sponsor autorizado en España para la incorporación de pymes y SOCIMI a Euronext. “Determinados criterios en el proceso de incorporación a cotizar, más accesibles para las SOCIMIS, así como la visibilidad que ofrece Euronext, son algunas de las características que hacen especialmente atractivo para este tipo de sociedades”, concluye. Armanext es el listing sponsor que ha realizado los procesos de incorporación de las 7 SOCIMI que cotizan en Euronext.*

Respecto a las expectativas de crecimiento del número de SOCIMI en 2020, *“es previsible que el número de sociedades que se incorporen a ambos sistemas multilaterales de negociación sea similar al del 2019, pero con un importante incremento del número de SOCIMI que acudan a Euronext”, explica Antonio Fernández.*

### ***En 2019 12 SOCIMI han incorporado oficinas a sus activos, mientras que solo 6 han incluido viviendas***

Oficinas y viviendas continúan siendo los inmuebles más frecuentes en las SOCIMI. Del total de SOCIMI<sup>1</sup> analizadas, 41 cuentan con oficinas (4.294 M€ en activos), mientras que 36 disponen de vivienda (5.541 M€ en activos). Los locales están presentes en 30 SOCIMI (2.128 M€ en activos), los centros comerciales en 20 (3.206 M€ en activos), los terrenos (695 M€ en activos) y hoteles (1.489 M€ en activos) están presentes en 13 y las naves (1.075 M€ en activos) en 9.

Respecto a la evolución de oficinas y viviendas en este último año, los datos del estudio trasladan que las primeras han incrementado su presencia en 2019, ya que 12 cuentan con este tipo de activos, 3 más que en 2018. La valoración de sus inmuebles ha pasado de 748 M€ en 2018 a 664 M€ en 2019, un 11% menos. En cuanto a la vivienda, solo 6 SOCIMI incorporadas en 2019 cuentan con estos inmuebles, 5 menos que en 2018. El valor de sus activos ha disminuido pasando de 1.953M€ en 2018 a 742 M€ en 2019, un 62% menos.

## *Oficinas y centros comerciales continúan centrando el interés de los inversores no residentes*

La tipología de inversores no ha variado respecto a años anteriores. Los no residentes están presentes en 44 de las 91 SOCIMI<sup>1</sup> analizadas (10.195 M€ en activos), mientras que los grupos familiares están presentes en 15 (3.904 M€ en activos), otros tipos de inversores participan en 32 SOCIMI (6.278 M€ en activos). Los no residentes son los principales inversores y siguen apostando por oficinas y centros comerciales, que representan el 47,7% de sus inversiones, frente al 27,7% que dedican a vivienda. Los grupos familiares concentran el 33,7% de sus inversiones en oficinas y centros comerciales, mientras que dedican el 31,4% de sus inversiones a vivienda.

En 2019, 10 SOCIMI (1.391 M€ en activos) cuentan con no residentes entre sus inversores, frente a las 11 (1.817 M€ en activos) de 2018, lo que supone que han disminuido su inversión un 23%.

### **Activos más frecuentes en las SOCIMI en 2019 y su valor de mercado<sup>2</sup>**

| Tipología de inmuebles | 2019-22 SOCIMI                      |                          | TOTAL ACUMULADO - 91 SOCIMI                |       |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|-------|
|                        | Nº de SOCIMI con activos en cartera | Nº de activos en cartera | Valoración de mercado de los activos en M€ |       |
| Vivienda               | 6                                   | 36                       | 5.541                                      | 27,2% |
| Terrenos               | 1                                   | 13                       | 695  | 3,4%  |
| Locales                | 5                                   | 30                       | 2.128                                      | 10,4% |
| Hoteles                | 3                                   | 13                       | 1.489                                      | 7,3%  |
| Naves                  | 1                                   | 9                        | 1.075                                      | 5,3%  |
| C. Comerciales         | 5                                   | 20                       | 3.206                                      | 15,7% |
| Oficinas               | 12                                  | 41                       | 4.294                                      | 21,1% |
| Gasolineras            | 0                                   | 1                        | 218  | 1,1%  |
| Otros                  | 3                                   | 19                       | 1.308                                      | 6,3%  |
| Pendiente de inversión | 0                                   | 2                        | 422  | 2,2%  |

***En el último año, la inversión en inmuebles ubicados en Madrid asciende a 1.026 M€ y en Barcelona a 401 M€. El resto de provincias ha concentrado activos por valor de 1.123 M€***

Madrid acapara el interés de las SOCIMI desde 2013. De hecho, 69 de ellas cuentan con activos en la capital (9.359 M€ en activos) donde el 70% de los activos se dedica a inmuebles distintos a vivienda (terrenos, locales, hoteles, naves, centros comerciales y oficinas). Por su parte, 30 SOCIMI incluyen Barcelona en su cartera inmuebles (2.696 M€ en activos). En esta

<sup>2</sup> Elaboración propia a partir de los Documentos Informativos de Incorporación al Mercado (DIIM)

ciudad, el 60,5% de los activos son viviendas. 53 SOCIMI (7.201 M€ en activos) cuentan con inmuebles distribuidos por todo el territorio nacional. Hay 5 SOCIMI (1.120 M€) que en el momento de su incorporación no tenían ningún activo inmobiliario en cartera, o que sus inversiones son participaciones en otras SOCIMI cotizadas.

En los últimos 11 meses, Madrid y Barcelona continúan liderando la inversión. 15 SOCIMI han invertido en Madrid (1.026 M€ en activos) frente a las 20 que lo hicieron en 2018 (2.914 M€ en activos), es decir un 64,8% menos de inversión. Mientras, en Barcelona han invertido 6 SOCIMI (401 M€ en activos), 2 menos que en 2018 (566 M€ en activos), lo que supone reducir la inversión en un 30%. En el resto de provincias españolas han invertido 13 SOCIMI (1.123 M€ en activos).

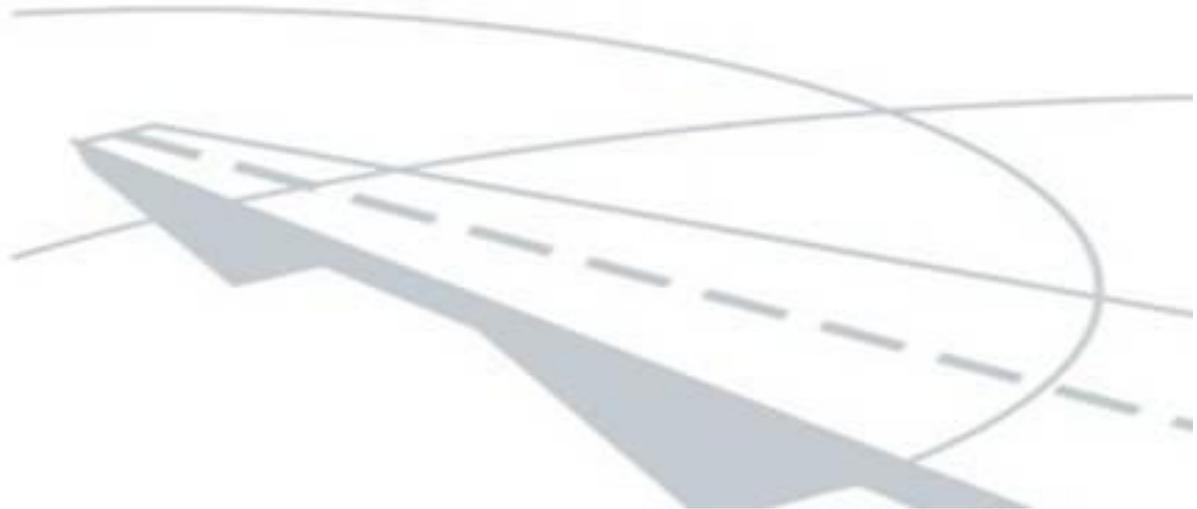
### **Sobre ArmanexT**

ArmanexT es el primer *listing sponsor* español autorizado por Euronext para asesorar a compañías españolas (SOCIMI y pymes) en su proceso de admisión a los mercados Euronext Access, Access+ y Growth de las Bolsas de París y Lisboa. Es líder en la incorporación de SOCIMI a los mercados de valores con un total de 24 compañías incorporadas tanto al MAB como a Euronext.

Cuenta con un equipo multidisciplinar de analistas y profesionales especializados liderados por Antonio Fernández, que cuenta con más de 30 años de experiencia en mercados de capitales.

ArmabeX es una división de ArmanexT, y está autorizada por Bolsas y Mercados Españoles para operar como asesor registrado en España y coordinar de manera global el proceso de incorporación de SOCIMI.

[www.armanext.com](http://www.armanext.com) / [www.armabex.com](http://www.armabex.com)



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

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





## Índice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>  | <b>17</b> |
| <b>PARTE PRIMERA</b>  | <b>18</b> |
| <b>Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)</b> | <b>18</b> |
| <b>1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.</b>                             | <b>18</b> |
| <b>2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.</b>   | <b>19</b> |
| a. Objeto social. Participaciones.  | 19        |
| b. No límite de financiación ajena.   | 19        |
| c. Cómputo de rentas  | 19        |
| 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        |
| <b>3. Mejoras del régimen fiscal especial.</b>  | <b>20</b> |
| 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        |
| <b>4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB</b>  | <b>22</b> |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>23</b> |
| <b>Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.</b>  | <b>23</b> |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>31</b> |
| <b>Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.</b>   | <b>31</b> |
| <b>CHECK-LIST</b>   | <b>33</b> |
| <b>La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)</b>           | <b>33</b> |
| <b>Capítulo 2. ¿Qué es una SOCIMI?</b>  | <b>35</b> |
| <b>1. ¿Qué es una SOCIMI?</b>   | <b>35</b> |
| <b>2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)</b>   | <b>35</b> |
| <b>3. Capital social mínimo.</b>  | <b>35</b> |
| Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros  | 35        |
| <b>4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.</b>  | <b>35</b> |
| <b>5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.</b>   | <b>36</b> |
| <b>6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo.</b>   | <b>36</b> |
| <b>7. Rentas del periodo impositivo.</b>  | <b>37</b> |
| <b>8. Financiación ajena.</b>   | <b>37</b> |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>39</b> |
| 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.                           | 43        |
| 11. Pérdida del régimen especial SOCIMI   | 44        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>45</b> |
| ¿Qué son las "SOCIMIS en desarrollo"?   | 45        |
| 1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo?  | 45        |
| 2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo.  | 46        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>51</b> |
| Aportaciones en especie a las SOCIMI.   | 51        |
| 1. Ventajas   | 51        |
| 2. Desventajas  | 52        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>53</b> |
| Requisitos inmobiliarios SOCIMI.  | 53        |
| 1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI.   | 53        |
| 2. Requisitos financieros SOCIMI.   | 53        |
| 3. Beneficios fiscales SOCIMI.  | 54        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>  | <b>55</b> |
| 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        |
| <b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>  | <b>57</b> |
| ¿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        |
| <b>Capítulo 3. Aspectos mercantiles de las SOCIMI. _____</b>   | <b>60</b> |
| 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        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>63</b> |
| Aportación de capital en especie (inmuebles) a la Socimis. Socimis en aportación o la titulación de inmuebles. _____   | 63        |
| 1. Aportaciones de capital en especie _____  | 63        |
| 2. Participación en función de la aportación _____   | 63        |
| 3. Ventajas fiscales de la aportación de capital en especie (inmuebles) a la Socimis. _____  | 64        |
| 4. Problemática de la aportación de capital en especie (inmuebles) a la Socimis. _____   | 64        |
| a. Criterios selección de cartera _____  | 64        |
| b. Valoración de inmuebles _____   | 64        |
| c. Estructura financiera del vehículo _____  | 64        |
| <b>Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI. _____</b>  | <b>65</b> |
| 1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. _____  | 65        |
| 2. Carácter nominativo de la acciones. _____   | 66        |
| 3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles. _____  | 67        |
| 4. Desaparece la diversificación en inmuebles. _____   | 67        |
| 5. Financiación ilimitada. _____   | 67        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>69</b> |
| Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). _____ | 69        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>72</b> |
| Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____   | 72        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>   | <b>74</b> |
| <b>Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI. _____</b>   | <b>74</b> |
| Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio _____   | 75        |
| Artículo 1. Denominación social _____  | 75        |
| Artículo 2. Objeto social _____  | 75        |



|   |    |
|---|----|
| Artículo 3. Duración _____  | 75 |
| Artículo 4. Domicilio social _____  | 75 |
| Título II. Capital social, acciones y accionistas _____   | 75 |
| Artículo 5. Capital social _____  | 75 |
| Artículo 6. Las acciones _____  | 75 |
| Artículo 7. Condición de accionista _____   | 75 |
| Artículo 8. Prestaciones accesorias _____   | 75 |
| Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones _____  | 75 |
| Artículo 10. Transmisión de las acciones _____  | 75 |
| Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista _____   | 75 |
| Título III. Aumento y reducción de capital _____  | 75 |
| Artículo 12. Aumento de capital _____   | 75 |
| Artículo 13. Capital autorizado _____   | 75 |
| Artículo 14. Reducción de capital _____   | 75 |
| Título IV. Obligaciones y otros valores _____   | 75 |
| Artículo 15. Emisión de obligaciones _____  | 75 |
| Artículo 16. Emisión de otros valores _____   | 75 |
| Título V. Órganos rectores de la sociedad _____   | 75 |
| Artículo 17. Órganos de la sociedad _____   | 75 |
| Sección i. – la junta general _____   | 75 |
| Artículo 18. Junta general _____  | 75 |
| Artículo 19. Clases de juntas _____   | 75 |
| Artículo 20. Convocatoria de la junta general _____   | 75 |
| Artículo 21. Junta universal _____  | 75 |
| Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración _____  | 75 |
| Artículo 23. Constitución de la junta _____   | 75 |
| Artículo 24. Derecho de asistencia _____  | 75 |
| Artículo 25. Representación para asistir a la junta _____   | 75 |
| Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia _____  | 75 |
| Artículo 27. Derecho de información _____   | 75 |
| Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta _____   | 75 |
| Artículo 29. Lista de asistentes _____  | 75 |
| Artículo 30. Desarrollo de las sesiones _____   | 75 |
| Artículo 31. Adopción de acuerdos _____   | 75 |
| Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones _____   | 75 |
| Sección II. El consejo de administración _____  | 75 |
| Artículo 33. Consejo de administración _____  | 75 |
| Artículo 34. Funciones del consejo de administración _____  | 75 |
| Artículo 35. Composición del consejo de administración _____  | 75 |
| Artículo 36. Equilibrio del consejo _____   | 75 |
| Artículo 37. Duración _____   | 75 |
| Artículo 38. Retribución de los consejeros _____  | 75 |
| Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración _____  | 75 |
| Artículo 40. Reuniones del consejo de administración _____  | 76 |
| Artículo 41. Desarrollo de las sesiones _____   | 76 |
| Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones _____  | 76 |
| Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo _____  | 76 |
| Artículo 43. Delegación de facultades _____   | 76 |
| Artículo 44. Comisión de auditoría y control _____  | 76 |
| Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones _____  | 76 |
| Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web _____ | 76 |
| Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo _____  | 76 |
| Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros _____  | 76 |
| Artículo 48. Página web corporativa _____   | 76 |
| Título VI. Cuentas anuales _____  | 76 |
| Artículo 49. Ejercicio social _____   | 76 |
| Artículo 50. Documentación contable _____   | 76 |
| Artículo 51. Cuentas anuales _____  | 76 |
| Artículo 52. Informe de gestión _____   | 76 |



|   |    |
|---|----|
| Artículo 53. Auditores de cuentas                                 | 76 |
| Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales                    | 76 |
| Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos | 76 |
| Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales                      | 76 |
| Título VII. Disolución y liquidación                              | 76 |
| Artículo 57. Causas de disolución                                 | 76 |
| Artículo 58. Liquidación  | 76 |
| Título VIII. Incompatibilidades                                   | 76 |
| Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades                   | 76 |
| Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos                         | 76 |
| Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos               | 76 |
| Disposición transitoria   | 76 |
| Anexo   | 76 |

## TALLER DE TRABAJO 112

|   |            |
|---|------------|
| <b>Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.</b>    | <b>112</b> |
| Artículo 1.- Finalidad e interpretación                                     | 113        |
| Artículo 2.- Aprobación y modificación                                      | 113        |
| Artículo 3.- Difusión   | 113        |
| TÍTULO I  | 113        |
| FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                                     | 113        |
| Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración                  | 113        |
| Artículo 5.- Creación de valor para el accionista                           | 113        |
| TÍTULO II   | 113        |
| COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                                   | 113        |
| Artículo 6.- Composición cualitativa  | 113        |
| Artículo 7.- Composición cuantitativa                                       | 113        |
| TÍTULO III  | 113        |
| ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                                    | 113        |
| Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración                    | 113        |
| Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes                            | 113        |
| Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración                   | 113        |
| Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración               | 113        |
| Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración | 113        |
| Artículo 13.- El Comité de Auditoría  | 113        |
| Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones                  | 113        |
| TÍTULO IV   | 113        |
| FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO  | 113        |
| Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración                       | 113        |
| Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones                                    | 113        |
| TÍTULO V  | 113        |
| DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS  | 113        |
| Artículo 17.- Nombramiento de consejeros                                    | 113        |
| Artículo 18.- Designación de consejeros externos                            | 113        |
| Artículo 19.- Reelección de consejeros                                      | 113        |
| Artículo 20.- Duración del cargo  | 113        |
| Artículo 21.- Cese de los consejeros  | 113        |
| Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero               | 113        |
| Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones                       | 113        |
| TÍTULO VI   | 113        |
| ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD                       | 113        |
| Artículo 24.- Facultades de información e inspección                        | 113        |
| Artículo 25.- Auxilio de expertos   | 113        |
| TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO  | 113        |
| Artículo 26.- Retribución del consejero                                     | 113        |
| Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección                             | 113        |
| TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO   | 113        |
| Sección 1ª. Deberes de diligencia   | 114        |
| Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero                          | 114        |



|  |            |
|--|------------|
| Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad   | 114        |
| Artículo 29.- Deberes generales  | 114        |
| Artículo 30.- Deber de secreto del consejero   | 114        |
| Artículo 31.- Deber de lealtad   | 114        |
| Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses   | 114        |
| Artículo 33.- Deber de fidelidad   | 114        |
| Artículo 34.- Información no pública   | 114        |
| Artículo 35.- Oportunidades de negocios  | 114        |
| Artículo 36.- Operaciones indirectas   | 114        |
| Artículo 37.- Deberes de información del consejero   | 114        |
| Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos  | 114        |
| Artículo 39.- Principio de transparencia   | 114        |
| Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad  | 114        |
| TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO   | 114        |
| Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo  | 114        |
| Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas   | 114        |
| Artículo 43.- Relaciones con los mercados  | 114        |
| Artículo 44.- Relaciones con los analistas   | 114        |
| Artículo 45.- Relaciones con los auditores.  | 114        |
| Artículo 46.- Página web corporativa   | 114        |
| <b>Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI</b>   | <b>144</b> |
| 1. Requisito de inversión de los activos.  | 144        |
| 2. Requisitos contables para el cómputo.   | 144        |
| 3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles  | 145        |
| 4. Requisito de mantenimiento de los activos.  | 145        |
| 5. Financiación de las SOCIMI  | 146        |
| <b>CHECK-LIST</b>  | <b>147</b> |
| Régimen mercantil de las SOCIMI  | 147        |
| 1. Forma societaria  | 147        |
| 2. Objeto social.  | 148        |
| 3. Distribución de dividendos  | 149        |
| <b>Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de negociación como el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")</b>   | <b>151</b> |
| 1. Mercado Alternativo Bursátil ("MAB")  | 151        |
| 2. Circular 2/2013   | 151        |
| 3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB  | 151        |
| 4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB   | 152        |
| 5. Requisitos de difusión.   | 152        |
| 6. Lock-up de accionistas de referencia.   | 153        |
| 7. Participaciones Significativas  | 153        |
| 8. Valoración por un experto independiente.  | 153        |
| 9. Documento Informativo de Incorporación al MAB   | 153        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>155</b> |
| Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado. | 155        |



|  |            |
|--|------------|
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>157</b> |
| Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).  | 157        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>159</b> |
| La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.   | 159        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>161</b> |
| Análisis financiero de las SOCIMI.   | 161        |
| 1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).  | 161        |
| 2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.  | 161        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>164</b> |
| El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.  | 164        |
| 1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.   | 164        |
| 2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI   | 164        |
| 3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.   | 165        |
| El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.   | 165        |
| Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.   | 165        |
| El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.  | 165        |
| 4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV   | 166        |
| Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.  | 166        |
| Costes de gestión.   | 166        |
| Costes de agencia.   | 166        |
| Costes de transaccionales.   | 167        |
| Liquidez.  | 167        |
| Retornos históricos.   | 167        |
| Tamaño de la SOCIMI.   | 167        |
| Diversificación de activos subyacentes.  | 167        |
| Rentabilidad.  | 168        |
| Efecto país.   | 168        |
| Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado.  | 168        |
| Índice bursátil y capital flotante (free float).   | 168        |
| Estructura del pasivo y patrimonio neto.   | 168        |
| Riesgo-Compañía.   | 168        |
| Coberturas de tipos de interés.  | 169        |
| Tasaciones inmobiliarias y expectativas.   | 169        |
| Gestión eficiente.   | 169        |
| El efecto del ruido o riesgo irracional.   | 169        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>171</b> |
| Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa.   | 171        |
| Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico. | 171        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>182</b> |
| Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI.   | 182        |
| INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE  |            |



|   |     |
|---|-----|
| REFERENCIA POR ACCIÓN.  | 182 |
| 1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO  | 182 |
| 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.  | 182 |
| 1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad.   | 182 |
| 1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social.  | 182 |
| 1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.  | 182 |
| 1.4.1. Nombre legal y comercial.  | 182 |
| 1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.   | 182 |
| 1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS.   | 182 |
| 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.   | 182 |
| 1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.  | 182 |
| 1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.   | 182 |
| 1.6.3. Información fiscal.  | 182 |
| 1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.   | 182 |
| 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. | 182 |
| 1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.   | 183 |
| 1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.  | 183 |
| Nivel de diversificación.   | 183 |
| Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.   | 183 |
| Principales inversiones del Emisor.   | 183 |
| Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.  | 183 |
| 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.  | 183 |
| 1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.  | 183 |
| 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.   | 183 |
| 1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.  | 183 |
| 1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.   | 183 |
| 1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores).  | 183 |
| 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.   | 183 |
| 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.   | 183 |
| 1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.  | 183 |
| 1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital.   | 183 |
| 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas.  | 183 |
| 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.   | 183 |
| 1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.  | 183 |
| 1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.  | 183 |



|   |            |
|---|------------|
| 1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.  | 183        |
| 1.19. Información financiera.   | 183        |
| 1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios.   | 183        |
| 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.                                    | 183        |
| 1.19.3. Descripción de la política de dividendos.   | 183        |
| 1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.  | 183        |
| 1.20. Factores de riesgo.   | 183        |
| 1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad.   | 183        |
| 1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad.  | 183        |
| <b>2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.</b>  | <b>183</b> |
| 2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones.                                   | 184        |
| 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.   | 184        |
| 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.  | 184        |
| 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.  | 184        |
| 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.   | 184        |
| 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.  | 184        |
| 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. | 184        |
| 2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.  | 184        |
| 2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función.   | 184        |
| <b>3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.</b>   | <b>184</b> |
| <b>4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES</b>   | <b>184</b> |
| 4.1. Información relativa al Asesor Registrado.   | 184        |
| 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.  | 184        |
| 4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS.  | 184        |
| Anexo I. Cuentas anuales auditadas.   | 184        |
| Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad.   | 184        |

## **TALLER DE TRABAJO** **343**

### **Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI.** **343**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. Principales riesgos de la inversión</b>   | <b>343</b> |
| a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos.   | 343        |
| b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo.  | 343        |
| c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. | 344        |
| d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación.   | 344        |
| e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.                          | 345        |
| f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.   | 345        |
| g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.  | 346        |
| h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.   | 346        |
| i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros.  | 347        |
| <b>2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor</b>                             | <b>347</b> |
| <b>3. Factores de Riesgo</b>  | <b>348</b> |



|  |            |
|--|------------|
| <b>a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad</b>  | <b>348</b> |
| (i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos:   | 348        |
| (ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo:   | 348        |
| (iii) Riesgo de competencia  | 348        |
| (iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas.  | 348        |
| (v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad.   | 348        |
| (vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias  | 349        |
| <b>b. Riesgos operativos y de valoración</b>   | <b>349</b> |
| (i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación  | 349        |
| (ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.   | 349        |
| (iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes.  | 349        |
| (iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones.  | 350        |
| (v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.  | 350        |
| (vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones.   | 351        |
| <b>c. Riesgos vinculados a los Gestores</b>  | <b>351</b> |
| (i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros   | 351        |
| (ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.   | 351        |
| (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.   | 351        |
| (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.                              | 351        |
| (v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión.   | 351        |
| (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.   | 352        |
| (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. | 352        |
| (viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión.   | 352        |
| <b>d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad</b>  | <b>352</b> |
| (i) Nivel de endeudamiento   | 352        |
| (ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones.   | 352        |
| <b>e. Riesgos asociados al sector inmobiliario</b>   | <b>352</b> |
| (i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias.   | 352        |
| (ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios.  | 352        |
| Due Diligence de la propiedad  | 352        |
| <b>f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad</b>  | <b>353</b> |
| (i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones.   | 353        |
| (ii) Evolución de la cotización.   | 353        |
| (iii) Recomendaciones de buen gobierno.  | 353        |
| (iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas.  | 353        |

## **TALLER DE TRABAJO** **380**

**Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI especializada en viviendas para tercera edad.** **380**

**1. Ejemplo de SOCIMI, vehículo de inversión inmobiliaria orientada al mercado residencial de personas mayores.** **380**

**2. Riesgo vinculado al modelo de negocio.** **381**

**3. Concentración geográfica de producto y mercado.** **381**

**4. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia.** **382**

## **TALLER DE TRABAJO** **385**

**Caso real. Ejemplo de una SOCIMI resultado de la joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario.** **385**



|   |            |
|---|------------|
| 1. Socimi resultado de joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario. _____ | 385        |
| 2. Riesgo por influencia actual del accionista mayoritario. _____                   | 386        |
| 3. Riesgo por conflictos de interés con partes vinculadas _____                     | 386        |
| <b>TALLER DE TRABAJO _____</b>  | <b>390</b> |

**Caso real. Conflictos de intereses en las SOCIMI. Supuesto de accionista mayoritario. \_\_\_\_\_ 390**

Precauciones en la SOCIMI cotizadas. Los intereses del accionista mayoritario pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios. \_\_\_\_\_ 390

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 394**

**La SAREB encuentra una nueva fórmula de desinversión a través de SOCIMIS.394**

Transmisión de la plena propiedad de Inmuebles titularidad de SAREB a su SOCIMI. \_\_\_\_\_ 394  
Informe del consejo de administración de Témproe 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). \_\_\_\_\_ 395

**Capítulo 7. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI \_\_\_\_\_ 403**

|  |     |
|--|-----|
| 1. Requisitos generales. Capital social. _____                                     | 403 |
| 2. Estatutos sociales de las SOCIMI _____  | 404 |
| 3. Folleto Informativo por la CNMV _____   | 404 |
| 4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez _ | 405 |
| 5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float _____                             | 405 |
| 6. Valoración de experto independiente _____                                       | 405 |
| 7. Información financiera periódica y página web. _____                            | 406 |
| 8. Accionistas de referencia. Lock-Up _____  | 406 |

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 408**

El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil \_\_\_\_\_ 408

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

Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. \_\_\_\_\_ 410

|   |     |
|---|-----|
| 1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____ | 410 |
| 2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. _____        | 410 |

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 412**

**Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.412**

|  |     |
|--|-----|
| Información a facilitar por el asesor. _____                   | 412 |
| Información periódica (semestral y anual). _____               | 412 |
| Información relevante. _____                                   | 412 |
| Participaciones privilegiadas. _____                           | 412 |
| Operaciones realizadas por administradores y directivos. _____ | 412 |
| Pactos parasociales. _____                                     | 412 |
| Información acerca de operaciones societarias. _____           | 412 |
| Registro y difusión de la información. Página web. _____       | 412 |

**TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 422**

**Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular**



|  |            |
|--|------------|
| 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.  | 422        |
| <b>PARTE SEGUNDA</b>   | <b>424</b> |
| Régimen fiscal de las SOCIMI   | 424        |
| <b>Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI</b>  | <b>424</b> |
| 1. Impuesto sobre Sociedades (IS)  | 424        |
| 2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)   | 426        |
| 3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI  | 426        |
| a. Sujeto pasivo IRPF.   | 426        |
| b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes  | 427        |
| 4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI  | 427        |
| a. Sujeto pasivo IRPF.   | 427        |
| b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes  | 427        |
| 5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.   | 428        |
| 6. Obligaciones de información.  | 428        |
| 7. Salida del régimen fiscal especial.   | 429        |
| 8. Pérdida del régimen fiscal especial.  | 429        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>431</b> |
| Fiscalidad de las SOCIMIs  | 431        |
| 1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS ").   | 431        |
| 2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.  | 433        |
| a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs                                | 433        |
| (i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")  | 433        |
| (ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ") | 434        |
| (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP   | 434        |
| b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.                                   | 435        |
| (i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.   | 435        |
| (ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP   | 436        |
| (iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP   | 436        |
| 3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ")   | 437        |
| 4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ")  | 438        |
| 5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs   | 439        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>440</b> |
| El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013  | 440        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>443</b> |
| Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI  | 443        |
| <b>TALLER DE TRABAJO</b>   | <b>455</b> |
| Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.   | 455        |
| 1. Tributación al 0%   | 455        |
| 2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.   | 456        |



|  |            |
|--|------------|
| 3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos. _____  | 456        |
| 4. Memoria de las cuentas anuales. _____   | 456        |
| 5. Pérdida del régimen fiscal especial. _____  | 456        |
| <b>CHECK-LIST _____</b>  | <b>458</b> |
| 1. Fiscalidad de las SOCIMI _____  | 458        |
| 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? _____  | 460        |
| 3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial? _____  | 460        |
| 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? _____  | 461        |
| 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? _____  | 461        |
| 6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____  | 462        |
| 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%? _____                                     | 462        |
| 8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS? _____  | 462        |
| 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? _____                                    | 463        |
| 10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____  | 463        |
| 13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación? _____  | 464        |
| 14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo? _____   | 464        |
| 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? _____                     | 465        |
| 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? _____                                     | 465        |
| 17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen? _____  | 466        |
| 18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? _____  | 467        |
| 19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____   | 467        |
| 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? _____ | 467        |
| <b>Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____</b>  | <b>469</b> |
| 1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____   | 469        |
| 2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____   | 470        |



## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 472**

### **Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 472**

|   |     |
|---|-----|
| Descripción _____   | 472 |
| Forma societaria _____  | 472 |
| Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____      | 472 |
| Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____                  | 472 |
| Objeto social _____   | 472 |
| Requisitos de inversión _____                                 | 472 |
| Rentas _____  | 472 |
| Requisito de cotización _____                                 | 473 |
| Financiación. _____   | 473 |
| Periodo de tenencia / arrendamiento _____                     | 473 |
| Distribución de resultados _____                              | 473 |
| Plazo distribución del dividendo _____                        | 473 |
| Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____ | 473 |

## **Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI \_\_\_\_\_ 478**

|  |            |
|--|------------|
| <b>1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____</b> | <b>478</b> |
| <b>2. Memoria _____</b>  | <b>478</b> |
| <b>3. Reservas. _____</b>  | <b>478</b> |
| <b>4. Dividendos. _____</b>  | <b>479</b> |
| <b>5. Activos. _____</b>   | <b>479</b> |

## **TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 480**

### **Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI \_\_\_\_\_ 480**

|  |     |
|--|-----|
| Estados financieros _____  | 480 |
| Balance de Situación _____   | 480 |
| Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____   | 480 |
| Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____  | 480 |
| Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____  | 480 |
| Estado de Flujos de Efectivo _____   | 480 |
| Notas explicativas a los estados financieros: _____  | 480 |
| Naturaleza y actividad de la sociedad _____  | 480 |
| Bases de presentación _____  | 480 |
| Normas de registro y valoración _____  | 480 |
| Inversiones inmobiliarias _____  | 480 |
| Arrendamientos operativos-arrendador _____   | 480 |
| Política y gestión de riesgos _____  | 480 |
| Activos financieros _____  | 480 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes _____   | 480 |
| Fondos propios _____   | 480 |
| Pasivos financieros _____  | 480 |
| Situación fiscal _____   | 480 |
| Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección<br>480 |     |
| Ingresos y gastos _____  | 480 |
| Operaciones con partes vinculadas _____  | 480 |
| Impactos comparativos con NIIF _____   | 480 |
| Hechos posteriores _____   | 480 |

## **Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. \_\_\_\_\_ 513**

## **Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. \_\_\_\_\_ 514**

## **Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF \_\_\_\_\_ 515**

## **PARTE TERCERA \_\_\_\_\_ 517**



**Formularios** \_\_\_\_\_ **517**

**Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)** \_\_\_\_\_ **517**

Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. \_\_\_\_\_ 517

Información general y relativa a la compañía y a su negocio. \_\_\_\_\_ 517

Información relativa a las acciones. \_\_\_\_\_ 517

Otras informaciones de interés. \_\_\_\_\_ 517

Asesor registrado y otros expertos o asesores. \_\_\_\_\_ 517

Información general y relativa a la compañía y a su negocio. \_\_\_\_\_ 517



## ¿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.*