

## III ANÁLISIS ARMABEX-ARMANEXT SOBRE EVOLUCIÓN DE LAS SOCIMI EN EL MAB Y EURONEXT



- 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.

19 de diciembre de 2018

### 19 SOCIMI CON ACTIVOS VALORADOS EN 4.500 M€ INICIARON SU COTIZACIÓN EN LOS 11 PRIMEROS MESES DE 2018

Las 63 SOCIMI que actualmente cotizan entre el MAB y Euronext cuentan con activos por valor de 16.131 millones de euros. Este periodo se caracteriza por las primeras fusiones y exclusiones, nuevos requisitos del MAB y la entrada de Euronext como alternativa para cotizar. El 69% de la inversión en activos inmobiliarios de las SOCIMI españolas cotizadas<sup>3</sup> no se destina a vivienda. Los inversores no residentes siguen apostando por oficinas y centros comerciales, que representan conjuntamente el 54,7% de sus inversiones frente al 24,5% que supone la vivienda. Madrid lidera la inversión de las SOCIMI y atrae más de 8.000 millones en 5 años<sup>3</sup>. Barcelona concentra algo más 2.000 millones de euros y el resto de provincias cerca de 6.000 millones de euros de inversión en activos inmobiliarios de forma conjunta. Las dos primeras SOCIMI españolas se estrenan en los mercados internacionales (Euronext París Access) asesoradas por ArmanexT, primer y único Listing Sponsor español autorizado por Euronext

El III Análisis ArmabeX-ArmanexT sobre la evolución de las SOCIMI en España<sup>1</sup> que cotizan en un sistema multilateral de negociación constata una evolución estable del número de Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) de enero a noviembre de 2018, con 19 SOCIMI incorporadas en este periodo (17 al MAB y 2 a Euronext) y activos inmobiliarios por valor de 4.496 millones de euros, cifra muy similar a la del año anterior. Sin embargo, si se

<sup>1</sup>>Para aprender, practicar.

<sup>2</sup>>Para enseñar, dar soluciones.

<sup>3</sup>>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



confirman las incorporaciones previstas, el número de nuevas SOCIMI incorporadas superaría las 20 registradas en 2017.

En 2018 se ha materializado la posibilidad para las SOCIMI y otras Pymes españolas de poder cotizar en los mercados de Francia, Bélgica, Holanda, Portugal, Reino Unido e Irlanda. En el segundo semestre del ejercicio las dos primeras SOCIMI que han optado por esta alternativa lo han hecho de la mano de ArmanexT, el primer y único Listing Sponsor español autorizado por Euronext para llevar a cabo la incorporación de estas sociedades a dichos mercados.

Para Antonio Fernández, Presidente de ArmanexT y ArmabeX, "El artículo 4 de la Ley SOCIMI establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea. Esta alternativa abre el abanico de posibilidades para que las SOCIMI constituidas en España puedan cotizar en otros mercados con requisitos de admisión distintos. Las Bolsas de París o Lisboa, a las que pueden incorporarse las SOCIMI por ejemplo, al igual que el MAB son sistemas multilaterales de negociación, pero con unos requisitos de acceso alineados con las exigencias de la Agencia Tributaria española y unas condiciones más flexibles y asumibles para las compañías; en especial el requisito de Difusión y del Proveedor de Liquidez dejan de ser obligatorios en las bolsas de Euronext".

Sin embargo, el MAB sigue siendo el mercado multilateral de referencia para las SOCIMI constituidas en España, sumando más de 64 SOCIMI desde el año 2013.

De forma conjunta<sup>3</sup>, el valor de mercado de los activos de las 66 SOCIMI constituidas en España e incorporadas al MAB y Euronext se ha situado en 17.013 millones de euros de enero a noviembre de 2018 que, comparados con los 12.517 millones de euros de 2017, supone un aumento del 36%. En este periodo se ha producido la exclusión de 3 SOCIMI. Teniendo en cuenta su exclusión, actualmente cotizan 63 SOCIMI entre el MAB y Euronext y el valor de sus activos asciende a 16.131 millones de euros.

En 2018 se ha vuelto a constatar la diversidad de la tipología de activos que conforman la cartera de las SOCIMI como un valor diferencial y que el 69% de las inversiones no se destinan a vivienda: oficinas (3.598M€ en activos), centros comerciales (2.454M€ en activos), locales (1.953M€ en activos), naves (1.086 M€ en activos) y hoteles (913M€ en activos), entre otros, constituyen el grueso del tipo de activos en los que invierten las SOCIMI españolas cotizadas.

De hecho, de las 66 SOCIMI que iniciaron su cotización<sup>1</sup>, 25 de ellas han incluido viviendas para alquiler entre sus inmuebles y su valor de mercado representa el 26,6% de la inversión en activos inmobiliarios de las SOCIMI incorporadas a un sistema multilateral de negociación. Hasta noviembre de 2018 sólo 8 de las 19 nuevas SOCIMI contaban con viviendas entre sus inmuebles.

<sup>1</sup>>Para aprender, practicar.

<sup>2</sup>>Para enseñar, dar soluciones.

<sup>3</sup>>Para progresar, luchar.



Los inversores no residentes siguen apostando por oficinas y centros comerciales para alquiler, que representan conjuntamente el 54,7% de sus inversiones hasta noviembre de 2018 frente al 51% que suponían en 2017. Su interés en la vivienda de alquiler se reduce y sus inversiones en estos activos descienden hasta 24,5% en el periodo1 frente al 25,4% que representaban en 2017.

## **MADRID LIDERA LA INVERSIÓN DE LAS SOCIMI ATRAYENDO 8.053 MILLONES DE EUROS EN 5 AÑOS DE LOS QUE EL 70,5% SE HAN INVERTIDO EN ACTIVOS DISTINTOS A VIVIENDA**

Madrid se consolida como la provincia española en la que más invierten las SOCIMI. En este sentido, 17 de las 19 nuevas SOCIMI que iniciaron su cotización en 2018, incluyeron activos inmobiliarios situados en Madrid con un valor de mercado de 2.408 millones de euros que representan el 53,6% de la inversión total realizada de enero a noviembre de 2018.

Desde 2013 Madrid ha atraído 8.053 millones de euros de inversión por parte de las SOCIMI de los que el 70,5% se ha destinado a activos distintos a vivienda incluyendo oficinas, locales, terrenos, centros comerciales, naves, hoteles y gasolineras, principalmente.

Por su parte, la inversión en activos inmobiliarios situados en Barcelona ha descendido de enero a noviembre de 2018 hasta 508 millones de euros, frente a los 930 millones de euros reportados en 2017. Representan el 11,3% de la inversión total realizada por las SOCIMI y destaca como sólo 6 de las 19 nuevas SOCIMIS cotizadas incluyen activos en Barcelona destinados principalmente a vivienda (60,8%) y oficinas (33,4%).

Las inversiones inmobiliarias realizadas en otras provincias desde 2013 alcanzan 5.975 millones de euros hasta noviembre de 2018 y representan el 35,1% de las inversiones.

### III Análisis ArmabeX-ArmanexT sobre evolución de las SOCIMI en el MAB y Euronext<sup>1</sup>

## 19 SOCIMI con activos valorados en 4.500 M€ iniciaron su cotización en los 11 primeros meses de 2018

- *Las 63 SOCIMI que actualmente<sup>2</sup> cotizan entre el MAB y Euronext cuentan con activos por valor de 16.131 millones de euros*
- *Este periodo se caracteriza por las primeras fusiones y exclusiones, nuevos requisitos del MAB y la entrada de Euronext como alternativa para cotizar*
- *El 69% de la inversión en activos inmobiliarios de las SOCIMI españolas cotizadas<sup>3</sup> no se destina a vivienda*
- *Los inversores no residentes siguen apostando por oficinas y centros comerciales, que representan conjuntamente el 54,7% de sus inversiones frente al 24,5% que supone la vivienda*
- *Madrid lidera la inversión de las SOCIMI y atrae más de 8.000 millones en 5 años<sup>3</sup>. Barcelona concentra algo más 2.000 millones de euros y el resto de provincias cerca de 6.000 millones de euros de inversión en activos inmobiliarios de forma conjunta<sup>3</sup>*
- *Las dos primeras SOCIMI españolas se estrenan en los mercados internacionales (Euronext París Access) asesoradas por ArmanexT, primer y único Listing Sponsor español autorizado por Euronext*

**Madrid, 18 de diciembre de 2018.-** El III Análisis ArmabeX-ArmanexT sobre la evolución de las SOCIMI en España<sup>1</sup> que cotizan en un *sistema multilateral de negociación* constata una evolución estable del número de Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) de enero a noviembre de 2018, con 19 SOCIMI incorporadas en este periodo (17 al MAB y 2 a Euronext) y activos inmobiliarios por valor de 4.496 millones de euros, cifra muy similar a la del año anterior. Sin embargo, si se confirman las incorporaciones previstas, el número de nuevas SOCIMI incorporadas superaría las 20 registradas en 2017.

En 2018 se ha materializado la posibilidad para las SOCIMI y otras Pymes españolas de poder cotizar en los mercados de Francia, Bélgica, Holanda, Portugal, Reino Unido e Irlanda. En el segundo semestre del ejercicio las dos primeras SOCIMI que han optado por esta alternativa lo han hecho de la mano de ArmanexT, el primer y único *Listing Sponsor* español autorizado por Euronext para llevar a cabo la incorporación de estas sociedades a dichos mercados.

<sup>1</sup> Análisis de las SOCIMI constituidas en España e incorporadas al MAB y a Euronext desde 2013 hasta el 30/11/2018.

<sup>2</sup> No se incluyen las 3 SOCIMI excluidas de cotización en 2018.

<sup>3</sup> Datos de inversión acumulados desde 2013 hasta 30 de noviembre de 2018 según la valoración de activos realizada en el momento de incorporación al MAB/Euronext.

Para Antonio Fernández, Presidente de ArmanexT y ArmabeX, “El artículo 4 de la Ley SOCIMI establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea. Esta alternativa abre el abanico de posibilidades para que las SOCIMI constituidas en España puedan cotizar en otros mercados con requisitos de admisión distintos. Las Bolsas de París o Lisboa, a las que pueden incorporarse las SOCIMI por ejemplo, al igual que el MAB son sistemas multilaterales de negociación, pero con unos requisitos de acceso alineados con las exigencias de la Agencia Tributaria española y unas condiciones más flexibles y asumibles para las compañías; en especial el requisito de Difusión y del Proveedor de Liquidez dejan de ser obligatorios en las bolsas de Euronext”.

Sin embargo, el MAB sigue siendo el mercado multilateral de referencia para las SOCIMI constituidas en España, sumando más de 64 SOCIMI desde el año 2013.

De forma conjunta<sup>3</sup>, el valor de mercado de los activos de las 66 SOCIMI constituidas en España e incorporadas al MAB y Euronext se ha situado en 17.013 millones de euros de enero a noviembre de 2018 que, comparados con los 12.517 millones de euros de 2017, supone un aumento del 36%. En este periodo se ha producido la exclusión de 3 SOCIMI. Teniendo en cuenta su exclusión, actualmente cotizan 63 SOCIMI entre el MAB y Euronext y el valor de sus activos asciende a 16.131 millones de euros.

### **De las 66 SOCIMI incorporadas a cotizar<sup>1</sup>, 25 cuentan con viviendas en cartera**

En 2018 se ha vuelto a constatar la diversidad de la tipología de activos que conforman la cartera de las SOCIMI como un valor diferencial y que el 69% de las inversiones no se destinan a vivienda: oficinas (3.598M€ en activos), centros comerciales (2.454M€ en activos), locales (1.953M€ en activos), naves (1.086 M€ en activos) y hoteles (913M€ en activos), entre otros, constituyen el grueso del tipo de activos en los que invierten las SOCIMI españolas cotizadas.

De hecho, de las 66 SOCIMI que iniciaron su cotización<sup>1</sup>, 25 de ellas han incluido viviendas para alquiler entre sus inmuebles y su valor de mercado representa el 26,6% de la inversión en activos inmobiliarios de las SOCIMI incorporadas a un sistema multilateral de negociación. Hasta noviembre de 2018 sólo 8 de las 19 nuevas SOCIMI contaban con viviendas entre sus inmuebles.

Los inversores no residentes siguen apostando por oficinas y centros comerciales para alquiler, que representan conjuntamente el 54,7% de sus inversiones hasta noviembre de 2018 frente al 51% que suponían en 2017. Su interés en la vivienda de alquiler se reduce y sus inversiones en estos activos descienden hasta 24,5% en el periodo<sup>1</sup> frente al 25,4% que representaban en 2017.

**Activos más frecuentes en las SOCIMI<sup>1</sup> en 2018 y valor de mercado<sup>4</sup>:**

Tipología de Inmuebles	2018	TOTAL ACUMULADO - 66 SOCIMI		
	Nº SOCIMI con activos en cartera	Nº activos en cartera	Valoración de mercado de los activos (MILLONES €)	
Vivienda	8	25	4.533	26,60%
Resto <sup>3</sup>		102	11.706	68,90%
Terrenos	2	10	756	4,4%
Locales	6	21	1.953	11,5%
Hoteles	1	8	913	5,4%
Naves	2	8	1.086	6,4%
C. Comerciales	4	15	2.454	14,4%
Oficinas	7	24	3.598	21,1%
Gasolineras	0	1	251	1,5%
Otros	4	15	696	4,1%
No tiene	0	3	773	4,5%
			<b>17.013</b>	

**Madrid lidera la inversión de las SOCIMI atrayendo 8.053 millones de euros en 5 años<sup>5</sup> de los que el 70,5% se han invertido en activos distintos a vivienda**

Madrid se consolida como la provincia española en la que más invierten las SOCIMI. En este sentido, 17 de las 19 nuevas SOCIMI que iniciaron su cotización en 2018, incluyeron activos inmobiliarios situados en Madrid con un valor de mercado de 2.408 millones de euros que representan el 53,6% de la inversión total realizada de enero a noviembre de 2018.

Desde 2013 Madrid ha atraído 8.053 millones de euros de inversión por parte de las SOCIMI de los que el 70,5% se ha destinado a activos distintos a vivienda incluyendo oficinas, locales, terrenos, centros comerciales, naves, hoteles y gasolineras, principalmente.

Por su parte, la inversión en activos inmobiliarios situados en Barcelona ha descendido de enero a noviembre de 2018 hasta 508 millones de euros, frente a los 930 millones de euros reportados en 2017. Representan el 11,3% de la inversión total realizada por las SOCIMI y destaca como sólo 6 de las 19 nuevas SOCIMIS cotizadas incluyen activos en Barcelona destinados principalmente a vivienda (60,8%) y oficinas (33,4%).

Las inversiones inmobiliarias realizadas en otras provincias desde 2013 alcanzan 5.975 millones de euros hasta noviembre de 2018 y representan el 35,1% de las inversiones.

<sup>4</sup> Elaboración propia a partir de los Documentos Informativos de Incorporación al Mercado (DIIM)

<sup>5</sup> Datos de inversión acumulados desde 2013 hasta 30 de noviembre de 2018 según la valoración de activos realizadas en el momento de incorporación al MAB/Euronext.

**Desglose por localización geográfica de los activos en cartera<sup>4</sup>:**

Localización Geográfica	2018	TOTAL ACUMULADO - 66 SOCIMI		
	Nº SOCIMI con activos en cartera	Nº SOCIMI con activos en cartera	Valoración de mercado de los activos (MILLONES €)	
<b>Madrid</b>	17	51	8.053	47,3%
<b>Barcelona</b>	6	22	2.212	13,0%
<b>Otras Provincias</b>	10	38	5.975	35,1%
<b>No tiene</b>	0	3	773	4,5%
<b>TOTAL</b>			<b>17.013</b>	

**Sobre grupo ARMANEXT**

El grupo ARMANEXT está especializado en el asesoramiento y en la incorporación de compañías en crecimiento a sistemas multilaterales de negociación. A través de ArmanexT articula los servicios para Euronext, mientras que ArmabeX se centra en el MAB.

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. ArmabeX está autorizado por Bolsas y Mercados Españoles para operar como Asesor Registrado en España y coordinar de manera global el proceso de incorporación de SOCIMI al MAB.

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

ArmanexT y ArmabeX son líderes en la incorporación de SOCIMI a los mercados de valores. ArmanexT ha asesorado a las dos primeras SOCIMI españolas que se han incorporado a la bolsa de París mientras que ArmabeX ha supervisado y coordinado la incorporación de 15 SOCIMI en nuestro país. Para más información: [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>
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
<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	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
<b>3. Mejoras del régimen fiscal especial.</b>	<b>20</b>
a. Gravamen del 0%	21
b. Bases impositivas 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>
Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.	23
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>31</b>
Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.	31
<b>CHECK-LIST</b>	<b>33</b>
La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)	33
<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>



6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo. _____	36
7. Rentas del periodo impositivo. _____	37
8. Financiación ajena. _____	37
<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. _____	44
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>Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI.</b> _____	<b>63</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>67</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).67	
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>70</b>
Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____	70
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>72</b>
<b>Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI.</b> _____	<b>72</b>
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**

<b>Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.</b>	<b>110</b>
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
<b>Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI _____</b>	<b>142</b>
<b>1. Requisito de inversión de los activos. _____</b>	<b>142</b>
<b>2. Requisitos contables para el cómputo. _____</b>	<b>142</b>
<b>3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles _____</b>	<b>143</b>
<b>4. Requisito de mantenimiento de los activos. _____</b>	<b>143</b>
<b>5. Financiación de las SOCIMI _____</b>	<b>144</b>
<b>CHECK-LIST _____</b>	<b>145</b>
<b>Régimen mercantil de las SOCIMI _____</b>	<b>145</b>
<b>1. Forma societaria _____</b>	<b>145</b>
<b>2. Objeto social. _____</b>	<b>146</b>
<b>3. Distribución de dividendos _____</b>	<b>147</b>
<b>Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de</b>	



<b>negociación como el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)</b>	<b>149</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>153</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.	153
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>155</b>
Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).	155
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>157</b>
La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.	157
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>159</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>162</b>
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**

<b>1. Requisitos generales. Capital social. _____</b>	<b>379</b>
<b>2. Estatutos sociales de las SOCIMI _____</b>	<b>380</b>
<b>3. Folleto Informativo por la CNMV _____</b>	<b>380</b>
<b>4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez _____</b>	<b>381</b>
<b>5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float _____</b>	<b>381</b>
<b>6. Valoración de experto independiente _____</b>	<b>381</b>
<b>7. Información financiera periódica y página web. _____</b>	<b>382</b>
<b>8. Accionistas de referencia. Lock-Up _____</b>	<b>382</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>384</b>
El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil _____	384
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>386</b>
Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
<b>1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____</b>	<b>386</b>
<b>2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. _____</b>	<b>386</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>388</b>
<b>Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil. _____</b>	<b>388</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>398</b>
Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.	398
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>400</b>
Régimen fiscal de las SOCIMI	400
<b>Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI</b>	<b>400</b>
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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>407</b>
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 transmisión 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
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>416</b>
El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013	416
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>419</b>
Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI	419



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>431</b>
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
<b>CHECK-LIST</b>	<b>434</b>
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

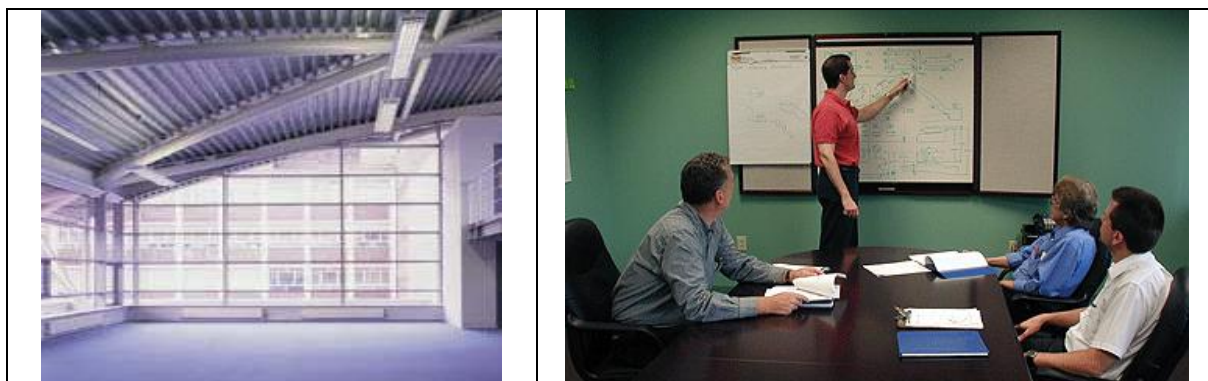
Inversiones inmobiliarias \_\_\_\_\_ 456

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
<b>Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. _____</b>	<b>489</b>
<b>Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. _____</b>	<b>490</b>
<b>Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF _____</b>	<b>491</b>
<b>PARTE TERCERA _____</b>	<b>493</b>
<b>Formularios _____</b>	<b>493</b>
<b>Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) _____</b>	<b>493</b>
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.*