

ESTIRIA
GESTIÓN

LAS SOCIMI



ÍNDICE

1. Introducción.
2. Proceso de Constitución y Cotización de una SOCIMI.
3. Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB.

Introducción

¿Qué son las SOCIMI?

- Las SOCIMI son Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- Las SOCIMI son sociedades cuya actividad principal es la inversión, directa o indirecta, en activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su alquiler.

¿Cuál es el Objetivo de las SOCIMI ?

- Impulsar el mercado del alquiler en España. Este sector mueve cifras muy bajas, en comparación con las del resto de Europa (15% en España frente al 50% de Alemania).
- Proporcionar liquidez a las inversiones inmobiliarias.
- Ofrecer una rentabilidad estable al inversor.

¿Cómo están reguladas?

- Ley 11/2009 de 26 de Octubre
(<http://www.boe.es/boe/dias/2009/10/27/pdfs/BOE-A-2009-17000.pdf>)
- Modificada por Ley 16/2012 de 27 de diciembre
(http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Le_Interesa/Ley_16_2012.pdf)

Introducción

¿A quien van destinadas las SOCIMI?

- Personas físicas o jurídicas, que posean o desean promover inmuebles para alquilar, cuyo valor agregado supere los 5 millones de Euros. (Se acepta que la SOCIMI esté compuesta por un único Inmueble).
- Las aportaciones no dinerarias de bienes inmuebles para la constitución o ampliación de capital en las SOCIMI se tasarán por un experto independiente designado por el Registrador Mercantil.

¿ Qué Requisitos debo cumplir para que mi Sociedad sea considerada SOCIMI ?

CARACTERÍSTICAS INMUEBLES	LEY 2009	LEY 2012
Inmuebles Necesarios	3	1
Peso Máximo Balance / Inmueble	40%	100%
Mantenimiento mínimo de las viviendas	7 años	3 años

REQUISITOS FINANCIEROS		
Capital Mínimo	15 Millones	5 Millones
Apalancamiento Máximo	70%	5 in ilimite
Tipos de Acciones (*)	Nominativas	Nominativas
Mercado de Cotización (**)	S I B E	MAB o S I B E
Free Float Mínimo	25%	Mínimo entre 2.000.000 y 25% Capital Social

CRITERIO DE REPARTOS DE DIVIDENDOS		
% Beneficios a dividendos (rentas de alquiler)	90%	80%
% Beneficios a dividendos (Ventas Inmuebles)	50%	50%
% Beneficios a Dividendos de Dividendos de otras SOCIMI's	100%	100%

(*) No pueden existir trabas para su libre transmisión.

(**) Quedan libres de la obligación de cotizar las SOCIMIS cotizadas que sean 100% filiales de otras REITS o SOCIMI extranjeros.

La cartera de inmuebles puede constituirse a través de un vehículo de propósito especial que se registre como SOCIMI aplazando el cumplimiento del requisito de cotización (hay un período transitorio de 2 años para cumplir el requisito de cotización).

Introducción ¿Qué activos son considerados cualificados para formar parte del Activo de una SOCIMI?

- Para que una Sociedad sea considerada SOCIMI al menos el 80% de sus activos deberán ser considerados como Activos Cualificados.
- Se consideran activos cualificados:
 - Los bienes inmuebles de naturaleza urbana (inmuebles, locales, hoteles, oficinas, centros comerciales, naves industriales, garajes, etc..) adquiridos o promovidos para ser arrendados.
 - Los terrenos adquiridos que vayan a destinarse al arrendamiento, siempre y cuando la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.
 - Las participaciones en otras SOCIMI, REIT, SOCIMIS no cotizadas e IIC Inmobiliarias.

¿Qué activos quedan excluidos para formar parte del Activo de una SOCIMI?

- Quedan excluidos de las SOCIMIS los bienes inmuebles de características especiales (artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo). En concreto, no son activos cualificados para una SOCIMI, los siguientes:
 - Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares.
 - Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
 - Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
 - Los aeropuertos y puertos comerciales.

Introducción

¿Cuáles son las ventajas fiscales de las SOCIMI?

- Todas aquellas Sociedades que cumplan los requisitos para convertirse en SOCIMI gozarán de las siguientes ventajas fiscales:

VENTAJAS FISCALES DE LAS SOCIMIS

Bonificación en ITP, AJD (Adquisición Residencial)
Exención de AJD (Constitución, Aportaciones)
Impuesto de Sociedades (IS)

Ley 2009

95%
Si
19%

Ley 2012

95%
Si
0%

Tributación Dividendos

Persona física (IRPF)
20%-24%
Persona jurídica (IS)
25%

Respecto al IS: Con carácter general el IS será o, aunque estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos que distribuya a los socios cuya participación sea en el capital social mayor o igual al 5%, siempre que dichos dividendos están exentos para el socio o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% .

ÍNDICE

1. Introducción.
2. Proceso de Constitución y Cotización de una SOCIMI.
3. Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB.

Proceso de Constitución y Cotización de una SOCIMI

La Constitución de una SOCIMI consta de las siguientes fases:

Fase 1 Valoración del proyecto	Plazo: 30 días	Objetivo: decidir si es conveniente su creación
Tareas:	Análisis de ventajas e inconvenientes, costes y beneficios. Costes: regulatorios, cotización (tasas, información pública, asesor registrado, proveedor de liquidez, etc.), consultores, ... Beneficios: Mayor visibilidad, liquidez, beneficios fiscales, ...	
Fase 2 Preparación	Plazo: 60 días	Objetivo: cumplimiento previo de requisitos
Tareas:	Elección de asesores: patrimonialistas, tasadores, fiscalistas (due Adecuación de la S.A. a requisitos exigidos por el Mercado Verificación requisitos para ser SOCIMI Plan de negocio	
Fase 3 Constitución	Plazo: 30 días	Objetivo: Admisión a Cotización MAB
Tareas:	Hacer efectiva la constitución o conversión de la SPV en SOCIMI Elaboración del Documento de Presentación al MAB Selección de colocador de la emisión/proveedor de liquidez/asesor registrado Elaboración Documento de oferta de acciones para el MAB	
Fase 4 Mantenimiento	Plazo Indefinido	Objetivo: Asegurar cumplimiento de requisitos
Tareas:	Mantenimiento de condición de SOCIMI y ventajas fiscales Cumplimiento requisitos MAB. Hechos relevantes Cumplimiento requisitos inmobiliarios y financieros Provisión de liquidez Operaciones corporativas. Difusión del valor	

ÍNDICE

1. Introducción.
2. Proceso de Constitución y Cotización de una SOCIMI.
3. Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB.

Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB

Fase I: Análisis preliminar

- Análisis de la naturaleza jurídica de los socios y nacionalidad.
- Análisis de la estructura accionarial, estatutos y órganos de gobierno de la sociedad.
- Análisis de la información mercantil de la sociedad o grupo, estados financieros. Estructura de balance y cuenta de explotación.
- Análisis de la operativa contable y sus sistemas de información.
- Análisis del patrimonio inmobiliario de la compañía, según sean:
 - a) Sociedades patrimoniales ya en funcionamiento.
 - b) Sociedades de reciente constitución ya con voluntad de aprovechar el régimen especial fiscal de las SOCIMIS.
 - c) Solares a incorporar a las SOCIMIS con la finalidad de promocionarlos y posterior alquiler de los inmuebles dentro del plazo legalmente establecido por dicho régimen especial.

Ver composición de la cartera de inmuebles en caso a) y b) y analizar rentabilidades de los activos caso a caso.

En el caso c), aportar estudio de mercado.

Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB

Fase II: Preparación

II-A) Análisis de requisitos de cumplimiento del MaB (circular 6/2016 de BME):

1. Las sociedades que se incorporen deben ser Sociedades anónimas, españolas y extranjeras.
2. El Capital social debe estar totalmente desembolsado.
3. No debe existir restricción legal o estatutaria alguna que impida la negociación y transmisibilidad de sus acciones.
4. La representación de las acciones debe ser por anotaciones en cuenta.
5. El régimen contable y la información financiera que difundan se ajustará a los estándares contables:
 - ✓ Estándares contables auditados para Sociedades constituida en país miembro del E.E.E. será NIIF o estándar nacional.
 - ✓ Sociedad constituida en país no miembro: NIIF o US GAAP.
6. La sociedad (EE) debe obtener ingresos significativos como consecuencia de la comercialización del producto.
7. Capitalización inferior a quinientos millones de euros para sociedades de reducida capitalización. (*)
8. Las sociedades que, en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con dos ejercicios completos deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información económica-financiera completa.
9. En el supuesto de que la actividad de la sociedad tenga una antigüedad inferior a dos años, los accionistas de referencia y los principales directivos deberán comprometerse a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al Mercado. Igual en el caso de SOCIMI, incluso sin contar con la antigüedad inferior a dos años.
10. Disponer de un Reglamento Interno de Conducta (art. 225.2 LMV) (*)

Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB

Fase II: Preparación

II-A) Análisis de requisitos de cumplimiento del MaB (circular 6/2016 de BME):

11. Los estatutos sociales deberán incluir los siguientes apartados:

Comunicación de participaciones significativas:

Comunicar la adquisición o pérdida de acciones que superen o desciendan del 10% del capital social.

En SOCIMI, el porcentaje se referirá al 5%.

Administradores y directivos, se referirá al porcentaje del 1%.

Publicidad de los pactos parasociales

Solicitud de exclusión de negociación en el MaB

Obligación de ofrecer la adquisición de las acciones a un precio justificado a aquellos accionistas que no hubieran votado a favor de la exclusión de negociación.

No estará sujeta la obligación cuando se acuerde la admisión a cotización de sus acciones a un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación. (*)

Cambio de control de la sociedad

12. Requisitos para las acciones susceptibles de incorporación:

Podrán ser incorporadas acciones que hayan sido previamente objeto de una oferta de venta o de suscripción, pública o no, así como acciones que no lo hayan sido. En el primer caso, el valor estimado de las acciones objeto de oferta no podrá ser inferior a dos millones de euros y deberá ser titularidad de accionistas con un porcentaje inferior al 5 % del capital social.

En SOCIMI, será preciso que sea titularidad de accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social de la compañía, un número de acciones que como mínimo corresponda con: i) Valor estimado de mercado de dos millones de euros; ii) 25% de las acciones emitidas por la sociedad. Se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez con la efectiva difusión de las mismas en un plazo máximo de un año desde su incorporación. (*)

13. Designar un Asesor Registrado de entre los que figure en el registro especial establecido.
14. Suscribir con un intermediario financiero un contrato de liquidez.
15. Valoración de experto independiente: salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado colocación de acciones o una operación financiera relevante para determinar precio de referencia. (*)

CONFIDENCIAL

Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB

Fase II: Preparación

II-B) Análisis del cumplimiento de condiciones no reglamentarias:

1. Disponer de un detallado Business Plan →
2. Equipo directivo. Retribuciones al equipo directivo.
3. Evolución positiva del negocio
4. Cumplimiento de los principios básicos de buen gobierno:
 - Elaboración de un reglamento interno de la Junta General de accionistas.
 - Elaboración de un reglamento interno del Consejo de administración.
5. **Necesidades Periódicas de Información**
 - Información general y relativa a la compañía y su negocio. Semestral y anual.
 - Información relativa las acciones.
 - Otras informaciones de interés.
 - Registro Público y difusión al mercado.

1. Introducción: Historia de la empresa, destacando los hitos más relevantes.
2. Presentación de un organigrama funcional de la empresa. Estructura por departamentos, indicando el número de empleados total.
3. Presentación y detalle del producto/servicio que ofrece que la empresa.
4. Explicación y detalle de la red comercial utilizado para la venta del producto.
5. Descripción DAFO de la empresa.
6. Análisis del mercado. Características y posicionamiento de la empresa en el mercado. Cuota actual de mercado de la empresa y de sus principales competidores. Tamaño del mercado potencial.
7. Cuota de mercado esperada según crecimientos previstos.
8. Detalle del plan de expansión de la sociedad. Pasos que se espera seguir durante los próximos 5 años, identificando mercados en los que se quiere introducir el producto, y el por qué de su elección.
9. Proyección de la cuenta de resultados y del balance de los próximos 5 años, y su comparativa con los últimos 3 ejercicios cerrados. Las proyecciones cuanto más detalladas mejor imagen del proyecto.
10. Identificar las inversiones necesarias para llevar a cabo el proyecto de expansión a todos los niveles (empleados, material, oficinas, etc.).

Detalle de las tareas respecto a la cotización en el MAB

Fase III: Constitución y mantenimiento de la SOCIMI en el MaB:

1. Hacer efectiva la Constitución o conversión de la Sociedad en SOCIMI e incorporarla a cotizar en el MaB.
 1. Listing / Colocación Privada
 2. Mediante OPV/ OPS
2. Elaboración del documento de presentación de la empresa en el MaB.
3. Contratación del colocador de la emisión y del proveedor de liquidez.
4. Cumplir con los requisitos para seguir gozando de las ventajas fiscales asociadas a la SOCIMI.
5. Cumplir con los requisitos del MaB. Comunicación de hechos relevantes.

GRACIAS

EstiriaGestion.com

Borja Martínez-Pardo

[Borjamp@estiriagestion.com](mailto:borjamp@estiriagestion.com)

622 123 346

Paseo del pintor rosales, 4 Local Drcha.

Madrid, 28008