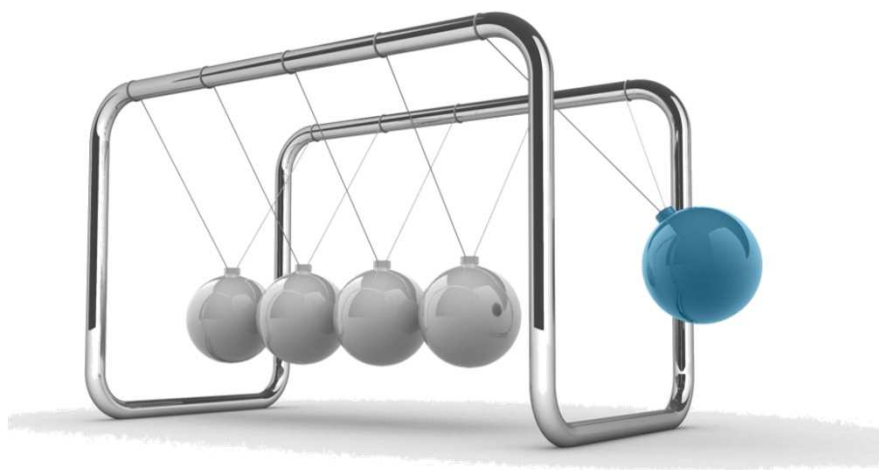


**ONE to ONE**  
CORPORATE FINANCE

[www.onetoone.es](http://www.onetoone.es)



## Las SOCIMI

*Las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario se convierten en una interesante opción para propietarios e inversores inmobiliarios por su atractivo tratamiento fiscal.*

## Sumario sobre las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

La reforma de la Ley 11/2009 flexibiliza los principales requisitos para la constitución de las SOCIMI. De esta manera, se podrá acceder más fácilmente al régimen fiscal especial de **tributación al 0% en el Impuesto de Sociedades**.

## Sumario sobre las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Principales requisitos:

1. **Objeto:** las SOCIMI han de invertir en inmuebles urbanos **destinados al alquiler** o en otras SOCIMI (españolas o extranjeras).
2. **Capital Social:** un mínimo de **5 millones** de € (antes 15), que podrá suscribirse mediante aportación de bienes inmuebles.

## Sumario sobre las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

### 3. Diversificación:

- es suficiente con **un único** inmueble.
- **Activo:** el **80% de su activo** deberá estar invertido en los activos definidos en su objeto (en inmuebles urbanos destinados al alquiler o en otras SOCIMI).
- **Rentas:** el **80% de sus rentas** deberá proceder del arrendamiento de sus inmuebles o de los dividendos de otras SOCIMI en las que esté invertido.

## Sumario sobre las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

4. **Endeudamiento:** se elimina el límite del **70%** de endeudamiento de la Sociedad.
5. **Dividendos:** el **80%** de los beneficios obtenidos por las rentas derivadas del alquiler deberá ser repartido como **dividendos**. En el caso de los beneficios obtenidos por la transmisión de activos, el 50%, y en el caso de los beneficios obtenidos por otras SOCIMI, el 100%.

## Sumario sobre las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

6. **Negociación:** ha de cotizar en algún mercado oficial español o europeo o en un **Sistema Multilateral de Negociación** (como el MAB).

Marzo 2013: BME crea un nuevo segmento específico para las SOCIMI en el MAB.  
Novedades:

- Capital flotante mínimo: **2 millones de €** o que representen el **25% de las acciones**. (computarán las puestas **a disposición del proveedor de liquidez**).
- **Valoración por experto independiente** de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.
- **Lock up de un año** para accionistas de referencia y directivos.

## Sumario sobre las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

Si cumplen los requisitos anteriores: **tributación al 0% en el Impuesto de Sociedades.**

Excepción: accionista **con un 5%** o más del capital social y tributación de los dividendos recibidos **inferior al 10%**, el importe íntegro de estos estará sometido **al 19% del Impuesto de Sociedades** en la SOCIMI.



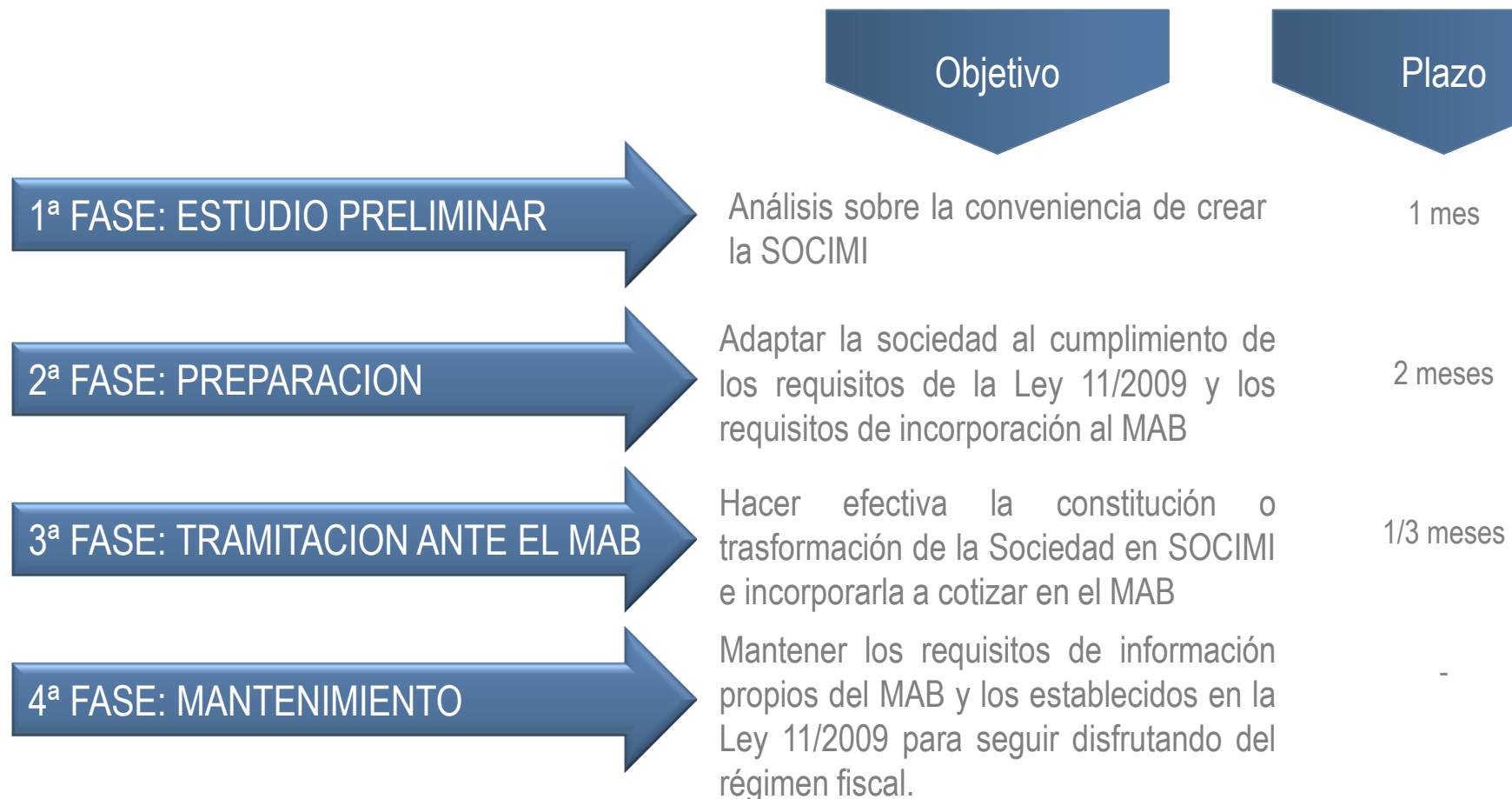
## El papel del Asesor Registrado

Cada  
inco  
Soci  
Alter  
tene  
desi



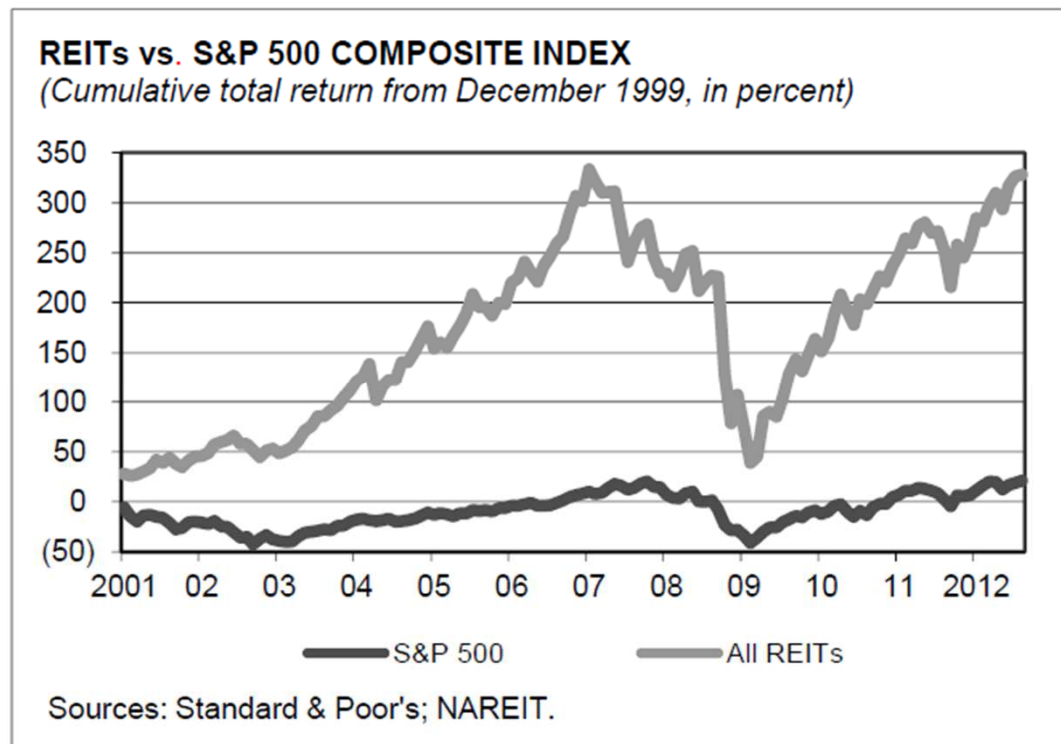
que  
Regi

## Proceso



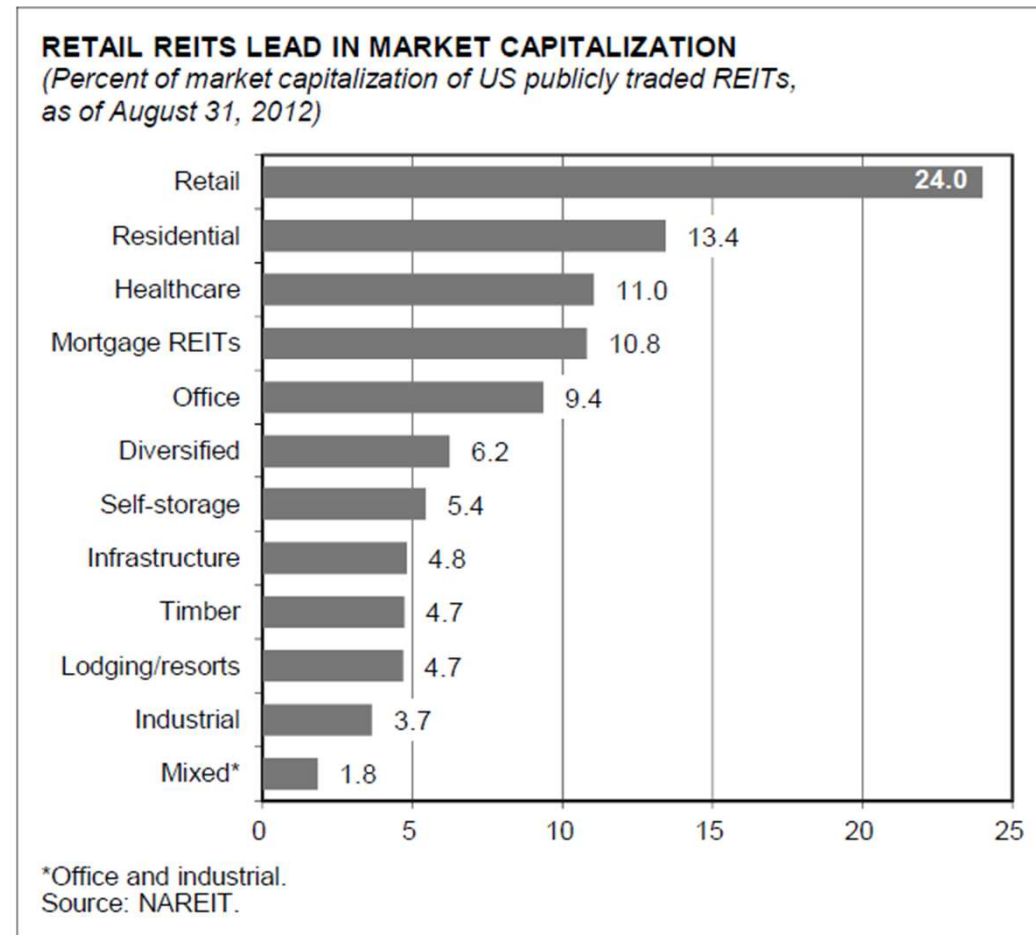
## Performance REITs vs. S&P 500

Desde el año 2000, el índice All REIT Index se revalorizó casi un 350% y casi un 300% desde 2009.



## Tipos de REITs

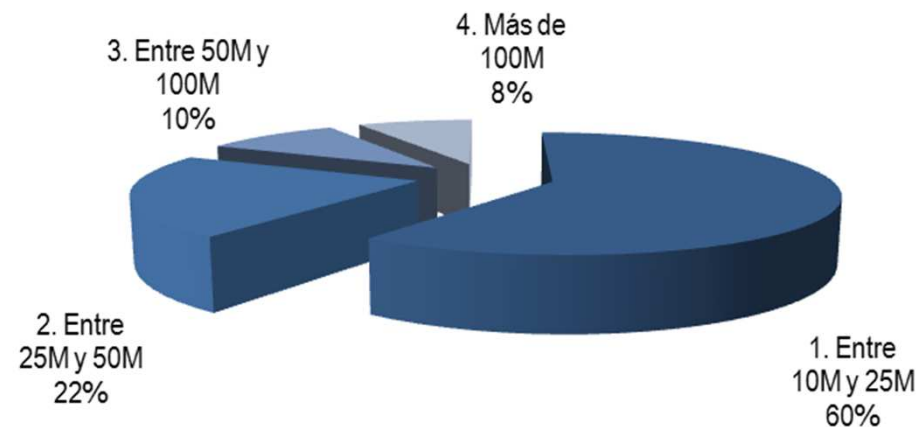
Los REITs especializados en Retail acumulan el 24% de la capitalización del total.



## Mercado potencial en España

Existen **1.151** empresas localizadas en todo el territorio nacional, dedicadas **alquiler o arrendamiento de inmuebles**, sin tener en cuenta todas aquellas empresas promotoras o de construcción.

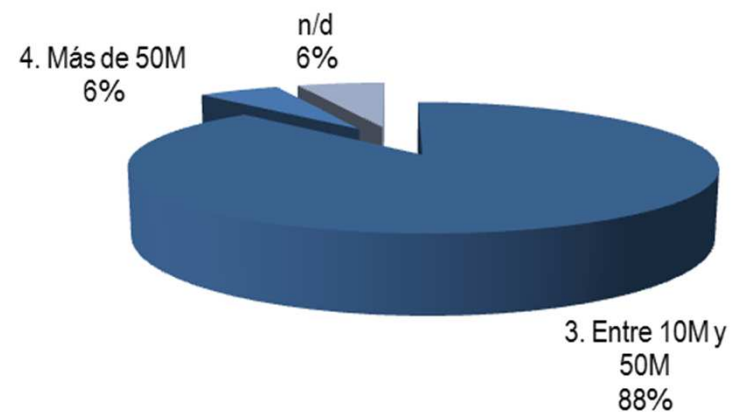
### % de empresas por Inmovilizado en Balance



## Mercado potencial en España

Existen **1.151** empresas localizadas en todo el territorio nacional, dedicadas **alquiler o arrendamiento de inmuebles**, sin tener en cuenta todas aquellas empresas promotoras o de construcción.

### % de empresas por Facturación



## Conclusiones

- Un vehículo con un tratamiento **fiscal atractivo**. Fomento del mercado del alquiler y **reactivación** del sector inmobiliario.
- Un vehículo público y **accesible para todo tipo de inversores**, retail o institucional, incluidos los extranjeros, al asimilar las condiciones de las Socimi en España a los REITs en otros países.
- Un vehículo que da una **renta recurrente** vía dividendos. Como norma general, un pay-out del 80%.
- Un vehículo que aporta **liquidez** a sus accionistas cuando cumplan sus objetivos de rentabilidad.
- Un vehículo **transparente** y que adopta medidas de buen gobierno corporativo, dando información periódica al mercado de su evolución.

# ONE to ONE

C O R P O R A T E   F I N A N C E

ONEtoONE Corporate Finance  
Servicios Centrales  
C/ Claudio Coello 124, 7ª Planta  
28006 Madrid  
España

T +34 902 121 004  
E [info@onetoone.es](mailto:info@onetoone.es)  
I [www.onetoone.es](http://www.onetoone.es)