
La SOCIMI, OTRA FORMA DE INVERTIR EN INMUEBLES

The logo for BME X, featuring the letters 'BME' in a white sans-serif font followed by a stylized 'X' symbol, all contained within a dark blue square.The logo for MAB (Mercado Alternativo Bursátil), consisting of the letters 'MAB' in a bold, dark blue font. The 'a' is in a lighter, italicized font. Below the letters, the text 'MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL' is written in a smaller, dark blue, all-caps font.

MAB
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL

Mayo 2019

¿Qué es el MAB?

Es un mercado de valores dedicado a empresas de reducida capitalización que buscan expandirse, con una regulación a medida, diseñada específicamente para ellas, y unos costes y procesos adaptados a sus características.

Características:

- ✓ Sistema de negociación operado por las bolsas (SMN).
- ✓ Promovido por BME y supervisado por la CNMV.
- ✓ Para inversores institucionales y particulares.
- ✓ Proporciona financiación, visibilidad, liquidez y valoración.
- ✓ Con un régimen de información y contratación adaptado a las singularidades de este tipo de empresas.

En julio de 2009 se inician sus operaciones. Actualmente, cuenta con 42 Empresas en expansión y 67 SOCIMI.

¿Qué son las SOCIMIS?

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria / Real Estate Investment Trust

- Son sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal consiste en la inversión en activos inmobiliarios de **naturaleza urbana** para su **alquiler**, incluyendo **viviendas**, **locales comerciales**, residencias, **hoteles**, garajes u oficinas entre otros.
- Gozan de un **régimen jurídico especial** del que se derivan tanto una serie de **ventajas fiscales** como obligaciones derivadas de su regulación:
 - ✓ Ley 11/2009 de 26 de octubre
 - ✓ Ley 16/2012 de 27 de diciembre

¿Qué son las SOCIMIS?

Objeto Social

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana destinado a su arrendamiento
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIS o figuras equivalentes de otros ordenamientos jurídicos
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no residentes, cuyo objeto social principal sea la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios e inversión que las SOCIMI
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones Inversión Colectiva Inmobiliaria

Atractivos de las Socimis para el ahorrador

➤ Frente a la inversión en un único activo:

- ✓ **Diversificación** en una cartera de activos: menor riesgo sectorial, geográfico...
- ✓ **Gestión profesionalizada**: equipos expertos con amplia de experiencia
- ✓ **Liquidez** propia de un activo cotizado

➤ Transparencia en la información:

- ✓ Información periódica (financiera, valoración de los activos...)
- ✓ Transacciones (compraventa de activos)
- ✓ Financiación (ampliaciones de capital, préstamos hipotecarios)

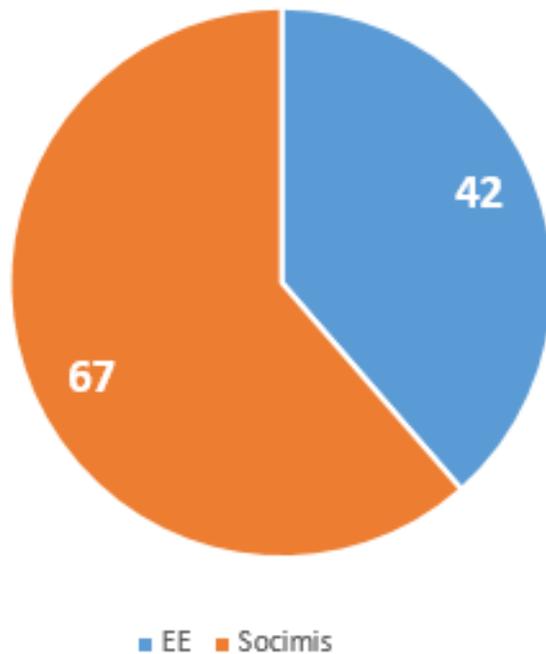
➤ Rentabilidad

- ✓ Dividend Yield de las Socimis MAB: en 2018 fue del 4,39% (2,72% en el año anterior)
- ✓ Revalorización de los activos (auge del sector)

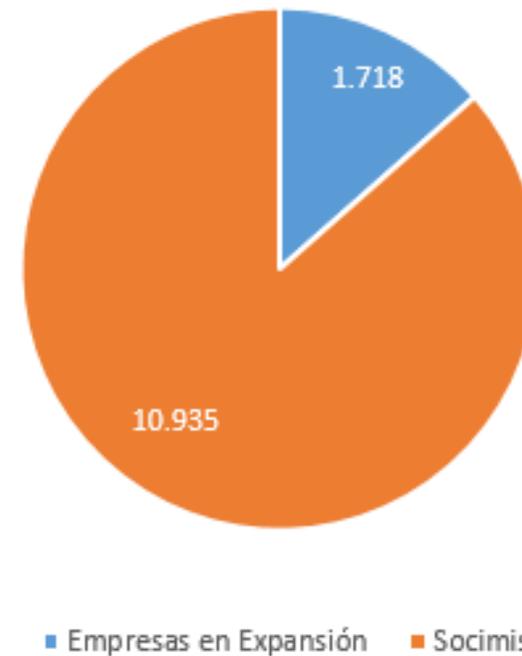
Cifras Clave

(A 30 de abril de 2019)

109 EMPRESAS



CAPITALIZACIÓN 12.653 Millones €



Actualmente cotizan en España 71 Socimis

Mercado Continuo (4)

Mercado Continuo	Capitalización
MERLIN PROPERTIES	5.570
INMOBILIARIA COLONIAL	3.490
LAR ESPAÑA RE	635
ARIMA REAL ESTATE	140

Datos en millones de EUR

MAB (67)

MAB	Capitalización
GALERIAS COM	2.782
GMP	1.071
TESTA RESID.	847
ZAMBAL SPAIN	756
CASTELLANA	478
VIVENIO	332
ALBIRANA	324
TEMPORE	306
ATOM HOTELES	263
URO PROPERTY	202
ORES	201
ASTURIAS RET	168
TRAJANO	162
INV. DOALCA	162
EURO CERVANT	155

Datos en millones de EUR

Capitalización y N° de Socimis

	Nº Nuevas Socimi	Exclusiones	Incorporadas a cierre Año	Capitalización (mill. De €)
2013	2	0	2	360,87
2014	5	0	7	4.519,17
2015	8	0	15	9.396,33
2016	17	0	32	13.361,14
2017	20	0	52	20.826,88
2018	21	4	69	22.372,63
2019 (a 6-3-19)	4	0	73	23.514,34

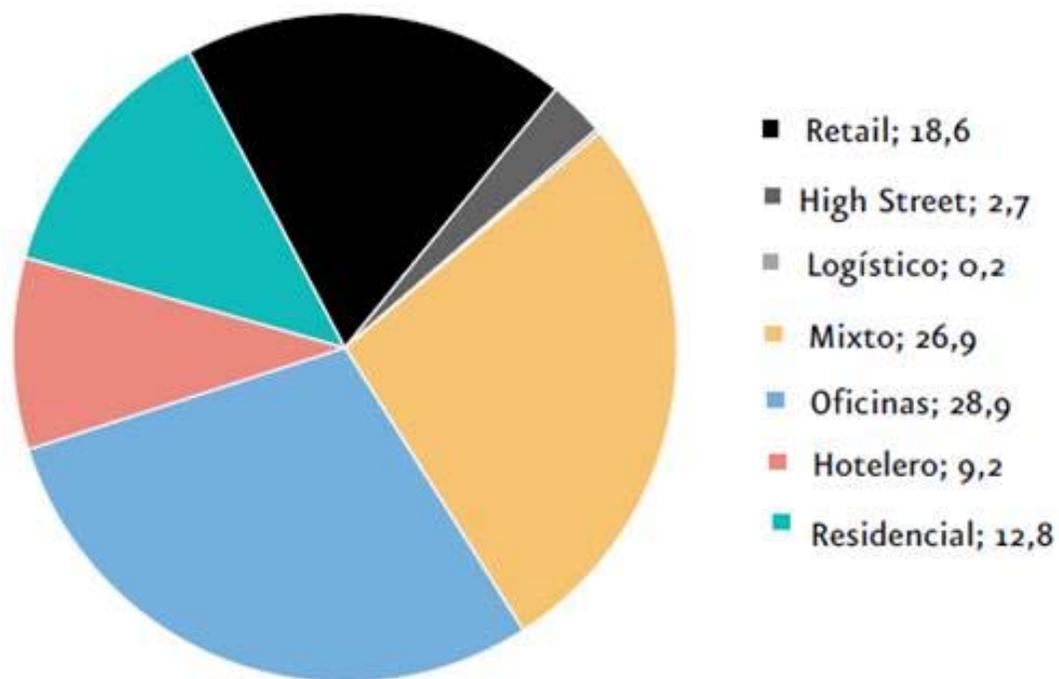
Fuente: Elaboración propia

Capitalización y Evolución nº Empresas



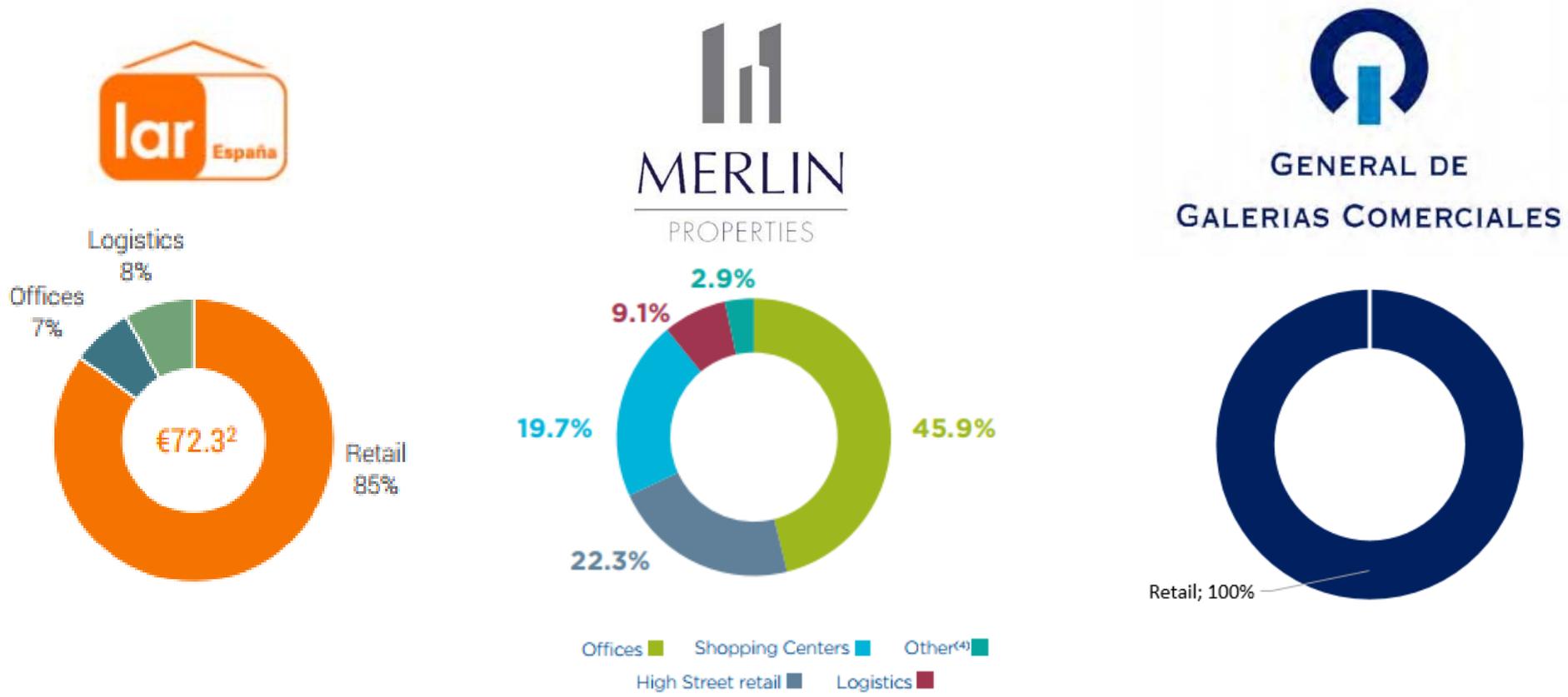
Clasificación de las SOCIMIs por tipo de activo

Mercado SOCIMI: peso de cada segmento en el valor del mercado (%)



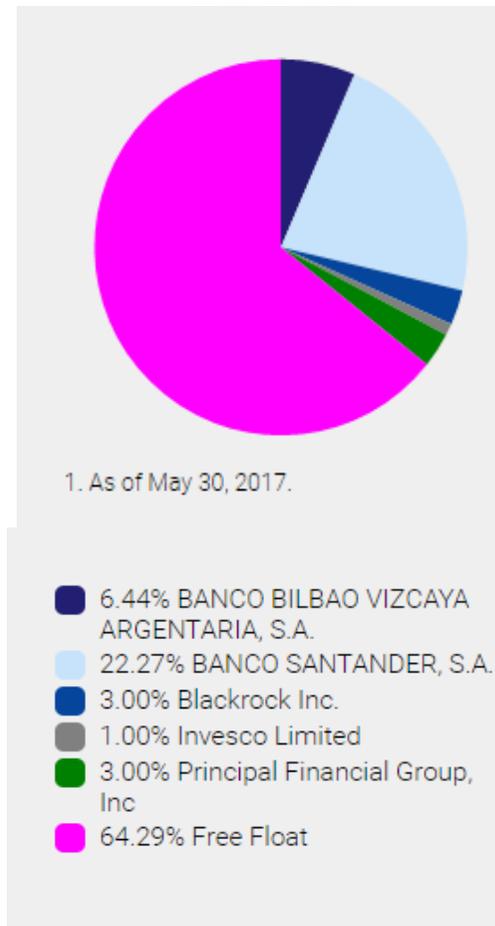
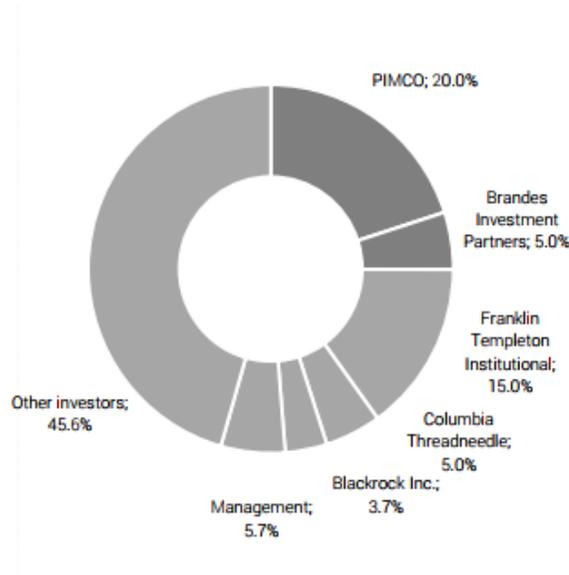
Fuente: JLL
Noviembre 2018

EN QUÉ Y DÓNDE INVIERTEN LAS SOCIMIS



Fuente: Página web de las compañías

IMPORTANTE PRESENCIA DE INVERSORES EXTRANJEROS



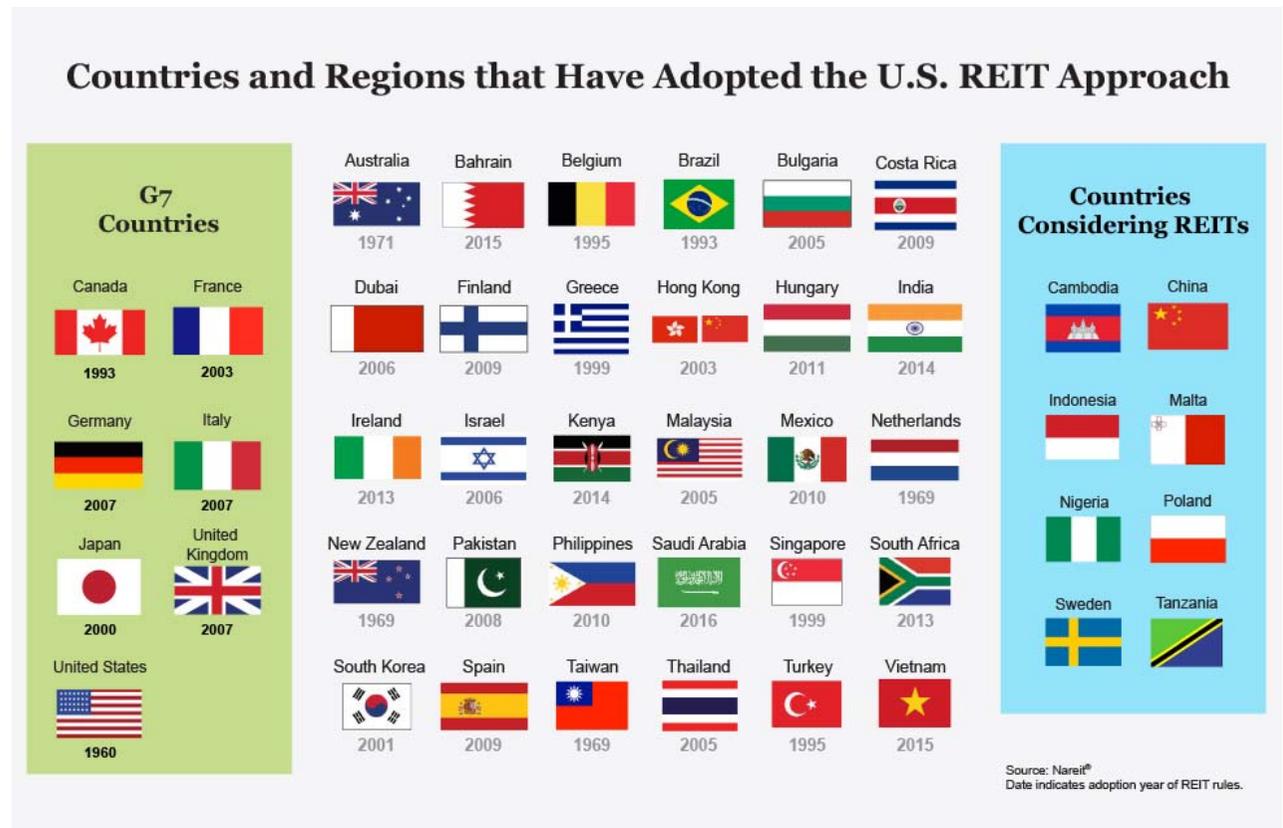
- 13,8% Grupo Finaccess
- 10,6% Qatar Investment Authority
- 7,3% Aguila LTD (Sant Domingo)
- 64,7% FreeFloat
5% Inmo S.L, 3% Third Avenue Mng., 3% BlackRock, 2% Amura Capital, 2% Deutsche Bank, 1% Fidelity, 1% Invesco, 1% Orbis, 47% Resto Free Float
- 3,6% Autocartera

Fuente: Página web de las compañías

SOCIMIS y REITS de otros países

Datos de EEUU

- 1,1 billones de capitalización (aproximadamente el PIB de España).
- 32 Reits en el S&P 500
- 60.000M\$ de dividendos distribuidos en 2016.
- 78.000M\$ levantado por las Reits en lo que va de año hasta octubre.



Fuente: <https://www.reit.com>

Requisitos para acogerse al régimen SOCIMI



Requisitos para acogerse al régimen SOCIMI

Las Socimis deben **repartir obligatoriamente un porcentaje de los beneficios obtenidos en cada ejercicio** dentro de un período de 6 meses después de la conclusión del ejercicio.

DIVIDENDOS

100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el mismo objeto social.

50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los 3 años de mantenimiento.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.

80% del resto de los beneficios (rentas)

Fiscalidad de las SOCIMI

RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL

- ✓ Entrada al régimen fiscal especial: voluntaria
- ✓ Plazo mínimo: 3 años

IMPUESTO DE SOCIEDADES

- ✓ Tipo de gravamen 0%
- ✓ Tipo especial del 19% sobre dividendos distribuidos a socios con una participación igual o superior al 5% en el capital social cuando esos dividendos estén exentos o tributen a un gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS.

ITP – AJD

- ✓ Operaciones de constitución y aumento de capital y aportaciones no dinerarias de las SOCIMI están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD.

Bonificación del 95% de la cuota por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento.

Fiscalidad de las SOCIMI

RÉGIMEN FISCAL DE LOS SOCIOS

- Si el socio es un sujeto pasivo del IS o IRNR teniendo establecimiento permanente, los dividendos tributarán en el IS o IRNR al tipo general correspondiente.
- Si el socio es un contribuyente del IRPF, el dividendo percibido tendrá el mismo tratamiento que el resto de los dividendos percibidos.
- Si el socio es un contribuyente del IRNR que opera en España sin establecimiento permanente, el dividendo tributará como el resto de los dividendos.

Características de incorporación a Bolsa y al MAB



Información financiera	Periodicidad: Trimestral. Elaboración de cuentas consolidadas bajo NIIF y de cuentas individuales bajo PGC. Información financiera histórica auditada de los 3 últimos ejercicios.	Periodicidad: Semestral. Sociedad de la UE puede optar por NIIF o estándar contable nacional. Sociedad de país no miembro: NIIF o US GAAP. Información financiera histórica auditada de los 3 últimos ejercicios.
Lock-up	No existe esta obligación.	Los accionistas de referencia y principales directivos deben comprometerse a no vender acciones en el año siguiente a la incorporación al MAB.
Otras entidades	Posibilidad de suscribir contrato de liquidez con intermediario financiero, pero no obligatorio.	Obligatorio designar a un Asesor Registrado y suscribir contrato con un Proveedor de Liquidez.
Participación significativa	Obligación de comunicar semestralmente las participaciones significativas superiores al 3%.	Obligación de los accionistas de comunicar semestralmente las participaciones que alcancen, superen o desciendan de 5% y sus múltiplos. Para administradores y directivos, será un 1% y múltiplos.

Características de incorporación a Bolsa y al MAB



Limitaciones capitalización bursátil

Máximo: n.a.

Máximo: si la capitalización > 500 millones € durante 6 meses. Excepto:

Empresas estrictamente de inversión (SOCIMIS, IIC..).

Menos del 25% de Free Float.

(Circular 1/2016 del 16 de marzo)

Capital flotante mínimo (Free-float)

El 25% de las acciones repartidas en manos de terceros con participaciones inferiores al 3%.

Los accionistas con participación <5% deben ser titulares, como mínimo, de un número de acciones que corresponda con i) un valor estimado de mercado de 2 millones de euros o ii) el 25% de las acciones emitidas.

Información inicial

Folleto informativo
(Reglamento UE
nº1809/71/ICE)

Documento Informativo de Incorporación con información detallada de la compañía, su negocio y perspectivas (Anexo 1 de Circular 14/2016 para empresas en expansión, con especialidades para Socimis).

ASESOR REGISTRADO (CIRCULAR MAB 16/2016)

➤ **FUNCIONES GENERALES**

- Revisar que la entidad emisora cumple con los requisitos para incorporarse al Mercado
- Asesorar a las emisoras en el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades

➤ **FUNCIONES ESPECÍFICAS PARA LA INCORPORACIÓN INICIAL DE VALORES**

- Análisis del sector y modelo de negocio
- Proceso de “due diligence”, al menos con alcance legal y financiero
- Carta de conformidad (“comfort letter”) de un auditor sobre información financiera del DIIM.
- Declaración del emisor incluida en el DIIM sobre el capital circulante
- Análisis del Plan de Negocio que se incluya, en su caso, en el DIIM
- Análisis de la estructura organizativa y sistema de control interno de la empresa
- Análisis y valoración de procedimientos y medios con que cuenta la empresa para cumplir sus obligaciones

ASESOR REGISTRADO (CIRCULAR MAB 16/2016)

➤ **FUNCIONES ESPECÍFICAS DESPUÉS DE INCORPORACIÓN**

- Contacto regular con la compañía: asesoramiento
- Revisar información para remitir al MAB. Contenido y plazos
- Información financiera anual:
 - Verificar firma de todos los consejeros: cuentas e informe
 - Si el informe de Auditoría es desfavorable, comprobar la publicación de un hecho relevante
 - Comprobación del informe de gestión
 - Aportar informe recogiendo lo anterior
 - Información financiera semestral: comprobar que ha habido revisión limitada y aportar informe

NORMAS DE CONTRATACIÓN (CIRCULAR MAB 7/2017)

- Plataforma de negociación: SIBE.
- Sistema de contratación: fijación de precios en subasta (“fixing”), con posibilidad de mercado abierto en función de liquidez y difusión.
- Dos “fixings” diarios.
- Órdenes y Operaciones: régimen general. Doble petición de confirmación para órdenes a partir de determinado importe en cada valor y umbrales a partir de los cuales se deberá solicitar autorización a la Supervisión del Mercado.
- Precio de cierre:
 - 1) punto medio de la mejor posición de compra y de venta, redondeado al alza.
 - 2) el de la última negociación.
 - 3) el de referencia para la sesión (precio de cierre anterior).

NORMAS DE CONTRATACIÓN (CIRCULAR MAB 7/2017)

➤ **Proveedor de liquidez necesario.**

- ESI o entidad de crédito con la que la compañía o alguno de sus accionistas de referencia concierte un contrato de liquidez.
- Objetivo: favorecer la liquidez y frecuencia de cotización y reducir las variaciones de precio ajenas a la tendencia del mercado.
- El proveedor de liquidez actuará con total independencia frente a la compañía sin influir artificialmente en precio o volumen de las transacciones.
- En ausencia de órdenes suficientes de inversores finales, buscará contrapartida en las condiciones y con los límites señalados por el contrato de liquidez.

www.bolsasymercados.es/mab



Plaza de la Lealtad, 1 · 28014 Madrid
infomab@grupobme.es