

## ENCUENTROS

Estás en: [Inicio](#) » Encuentro



09.05.2017 , resolvió sus dudas...

### Antonio Fernández

Presidente de Armabex

## ¿Qué requisitos debo cumplir para crear una socimi?

¿Qué ventajas e inconvenientes tienen las socimis (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario)? ¿Cuál es el valor mínimo para constituir una socimi?

¿Cuáles son los últimos cambios normativos sobre las socimis? Antonio Fernández, presidente de Armabex, respondió a sus dudas el 9 de mayo de 2017.

*javier037* **1. buenas tardes Antonio, somos un grupo de inversores que tenemos un paquete de viviendas todas alquiladas en una capital de provincia y no tenemos promoción ni suelo. Nos dedicamos exclusivamente al alquiler residencial y de locales. nuestro objetivo es llegar a socimi en 4 años. Invertimos solo en alquiler y todo muy concentrado, según crecemos nuestra cartera, que consejo nos daría para prepararnos de cara a la conversión a socimi? Por ejemplo, mantenemos todas nuestras inversiones muy concentradas geográficamente (el 90% está en un radio de 15 minutos), es eso bueno o debemos comprar algo en Madrid / Barcelona? Gracias por la ayuda**

10:57

Gracias por tu pregunta, javier037

Desde luego no cabe mejor escenario para la constitución de una SOCIMI el encontrarse con una Sociedad que durante los últimos años ya ha estado organizada y que cumple previamente prácticamente la totalidad de los requisitos exigidos. En este caso hay algunos puntos decisivos que sí os sugiero ir poniendo en práctica.

El primero obligatorio es incorporar un Auditor, a ser posible uno de los TOP 15. Para cotizar en el MAB se exigen a las sociedades que ya existen al menos tres ejercicios auditados.

Otro punto sería el funcionamiento de un Consejo de Administración que se acostumbre a tener rigor y transparencia en sus decisiones y seguimientos del funcionamiento de la Sociedad.

Otra sugerencia es tener un Reglamento Interno de Conducta., así como Sistemas de Control Interno de la Sociedad. Todo esto es muy útil con independencia de que es obligatorio para las SOCIMI.

En cuanto a la política de inversión, es prioritario revisar que la localización geográfica, muy

especializada, es una gran idea. Es mejor ser líder en una zona que no disperso en mercados o activos en donde no se domina y hay otros con más valor añadido. Compra en los sitios que mejor entiendas las tendencias de revalorización y rentas. Darás mayor valor añadido a tus inversores.

Saludos.

---

*danieltejero* **2. Estimado Sr Fernández, El valor mínimo para constituir una socimi queda fijado por la ley, pero... ¿cuál considera usted el importe mínimo a partir del cual sería interesante (fiscal y económicamente) constituir un vehículo como una socimi? En el caso de una empresa de Gestión de activos inmobiliarios de carácter familiar. Considerando las dificultades de financiación bancaria para las PYMES que actúan sobre el Mercado Inmobiliario, ¿Que alternativas a la financiación bancaria recomienda para crecer en carteras inmobiliarias con valores entre 3 - 4 millones de euros? (Ahorrar hasta los 5 para constituir una socimi? jajaja**

11:03

Gracias por la pregunta *danieltejero*

Efectivamente, la ley establece en 5 Mll de Capital Social desembolsado, la cantidad mínima para constituir una SOCIMI.

Por la experiencia que tenemos, entendemos que los gastos de mantenimiento de una SOCIMI hacen que aquellas que no alcancen la cantidad de unos 20 Mll Euros en 2-3 años, puede que no les merezca la pena iniciar todo este procedimiento, ya que los ahorros pueden no ser atractivos.

La financiación de una SOCIMI, si finalmente no se llega con la bancaria debería ser con Recursos Propios, es decir con nuevo accionistas. Por lo tanto, además de ahorrar como bien indicas, podrías ir buscando otros amigos o familiares que les interese invertir con vosotros en el Sector Inmobiliario.

Saludos

---

*ERNAN CORTES* **3. ¿Cuál es el valor mínimo para constituir una socimi? ¿Cuáles son los últimos cambios normativos sobre las socimis? ¿Numero mínimo de socios o participantes?**

11:12

Gracias por tu interés, ERNAN CORTES

El Capital Social mínimo es de 5 Mll.

En cuanto a la última normativa es la referida a la Difusión.

A partir del 1 de Agosto, todas las SOCIMI que se incorporen al MAB deberán tener, en el momento de su incorporación, cumplido el requisito de difusión exigido de tener al menos 2 Millones de Euros distribuidos entre accionistas que tengan menos de un 5% de la capitalización de la SOCIMI.

No viene el desarrollo en la Circular, pero recordar que deberán ser al menos 20, y que a estos efectos no computarán los que tengan más de 1.000.000 €, ni los que tengan menos de 10.000€.

pueden ser Familiares de Segundo grado relacionados con algún accionista de referencia.

En cuanto a Socios con más de un 5% puede ser cualquier número, hay varias SOCIMI con un único inversor de referencia.

Saludos.

---

*Anónimo* **4. ¿Qué opina de la nueva circular del MAB que aplica a partir de 1 de junio sobre los accionistas minoritarios?**

---

11:16

En realidad la norma se empieza a aplicar a partir del 1 de Agosto y es la relativa a los niveles de Difusión de las SOCIMI.

En concreto es que todas las SOCIMI que se incorporen al MAB deberán tener, en el momento de su incorporación, cumplido el requisito de difusión exigido de tener al menos 2 Millones de Euros distribuidos entre accionistas que tengan menos de un 5% de la capitalización de la SOCIMI.

No viene en el desarrollo en la Circular, pero recordar que deberán ser al menos 20 inversores minoritarios, y que a estos efectos no computarán los que tengan más de 1.000.000 €, ni los que tengan menos de 10.000€.

Desde mi punto de vista es un gran acierto, ya que se ha podido comprobar que el haber dejado doce meses para su cumplimiento, como estaba hasta ahora, lo único que ha traído han sido tensiones y problemas innecesarios. Si hay que cumplir, mejor hacerlo desde el principio, y luego ya dedicarse a gestionar la cartera.

Saludos

---

*Familia López-Bueno* **5. ¿Cuál considera Antonio Fernández que debe ser el valor mínimo de los inmuebles (o del inmueble) para que nos interese constituir una SOCIMI? ¿Qué valoración de los inmuebles se tiene en cuenta?**

---

11:18

Gracias Familia López-Bueno.

Por nuestra experiencia entendemos que el objetivo sería tener a lo largo de los 2-3 primeros años al menos unos 20-25 Mll Euros en inmuebles.

Para la incorporación al MAB, se está utilizando RICS para los inmuebles y Triple NAV para valorar la Sociedad.

Saludos.

---

*Ángel Serrano* **6. Buenos días, Me gustaría hacer dos preguntas ¿Cuál es el mínimo necesario para crear una SOCIMI? y ¿Cuál es la diferencia entre una SOCIMI y una SICAV? Saludos, Ángel Serrano**

---

11:21

Gracias Ángel Serrano.

La Ley establece en 5 Mill de Capital Social desembolsado, la cantidad mínima para constituir una SOCIMI. Por la experiencia que tenemos, entendemos que los gastos de mantenimiento de una SOCIMI hacen que aquellas que no alcancen la cantidad de unos 20 Mill Euros en 2-3 años

En cuanto a las diferencias entre SOCIMI y SICAV, las primeras están dedicadas a Bienes inmuebles de naturaleza urbana dedicados al alquiler, y las segundas a activos financieros.

Saludos

---

*Vero27* **7. Estoy en trámites para "crear" una SOCIMI con bienes inmobiliarios familiares...¿me puede comentar cuáles son los principales riesgos que se pueden presentar?**

11:25

Gracias por la pregunta Vero27

En principio no hay "riesgos" más allá de no cumplir con lo exigido.

Por lo tanto lo que sugiero es entender y estar muy seguros de tener y poder mantener los medios suficientes para cumplir los distintos requisitos que exige tanto Hacienda como el MAB para acceder al régimen de SOCIMI y cotizar en el mismo.

Saludos

---

*adelc* **8. buenos días, Antonio: somos un grupo familiar con intereses inmobiliarios en una ciudad de provincias varios locales céntricos, con rentas aproximadas de 750.000 €/año, sin endeudamiento nos interesaría considerar la figura de la socimi ?**

11:29

Gracias adelc.

Es un nivel de rentas que empieza a ser atractivo para la constitución de una SOCIMI. Creo sinceramente que merece la pena dedicarle algo más de tiempo para detallar aspectos como las posibles plusvalías que se generen en un futuro con la rotación de activos.

Merece la pena estudiar en detalle.

Por supuesto estamos a tu disposición en ARMABEX por si quieres hacer este análisis más ajustado.

Saludos

---

*Pedrodhere* **9. Buenos días Antonio. Como has comentado el proceso de formalización de una SOCIMI es costoso y no tiene mucho interés (ahorro) para importes menores de 20Mill, en este escenario, ¿Cómo ves el riesgo de futuros cambios regulatorios en las SOCIMI, similares a los ocurridos con las SICAV (eliminación de beneficios fiscales-frente a coste)? ¿En qué plazo de tiempo amortizaría mi inversión en la constitución para un patrimonio de 20 M?**

11:32

Gracias Pedrodhere

Siempre existe un riesgo regulatorio. Pero siendo realista no parece que estemos en un escenario que pueda prever que se hagan cambios sustanciales a medio o largo plazo. Las SOCIMI, son los REIT internacionales y llevan funcionando en todo el mundo desde principios de los 60, por lo tanto no es un invento de un gobierno, ni de un banco, es algo que funciona en la mayoría de los países de la OCDE.

La amortización de la inversión inicial por lo regular se suele hacer con los ahorros del primer año. Las cifras salen muy bien incluso con varios meses.

Saludos.

---

Anónimo **10. ¿Cuáles cree que van a ser las SOCIMI que van a dar la campanada (si me permite la expresión, en 2017?)**

---

11:36

Creo que las SOCIMI familiares son las que van a tomar el relevo a las institucionales a lo largo de este ejercicio.

Quizás pueda llamar la atención alguna que por su tamaño o por sus inversores o por sus activos sea atractiva

Saludos

Despedida

“ *Gracias a todos por el interés en este tema de las SOCIMI. Espero que las preguntas y respuestas hayan sido de vuestro interés. En cualquier caso, dado su complejidad, si alguno quiere continuar con otros temas estoy a su disposición, y para los que quieran iniciar el trámite de constituir una SOCIMI e incorporarla al MAB, podemos concretar una reunión cuando mejor convenga. De nuevo gracias, y un cordial saludo a todos. Antonio Fernández Hernando, ARMABEX.* ”

Otras webs de Unidad Editorial 

© 2017 Unidad Editorial Información Económica S.L. | [Términos y condiciones de uso](#) | [Política de privacidad](#) | [Política de cookies](#) |

[Certificado por OJD](#) | [Publicidad](#) | [Quiénes somos](#) | [Atención al cliente](#)

Masters -Escuela Unidad Editorial	Coches - Marcamotor.com	Unidad Editorial	Farmacia - Correo Farmacéutico
Cuidate Plus	Medicina - Diario Médico	Trabajo - Expansión y Empleo	Hemeroteca
Expansión en Orbyt	El Mundo	F1 - Marca	Ocio - Tiramillas
Madrid Fashion Week	Noticias de Agencias	Directorio Empresas	Directorio Autónomos
Directorio Ejecutivos	Diccionario Económico	Foro Legal en Pórtico Legal	Tienda de Golf
Fuera de Serie	Suscripciones Expansión	Búho	Marca
Marca Apuestas	Marca eSports		

Uso de Cookies: Utilizamos "cookies" propias y de terceros para elaborar información estadística y mostrarle publicidad personalizada a través del análisis de su navegación. Si continúa navegando acepta su uso. [Más información y cambio de configuración](#)