

Miércoles, 27 de febrero de 2019

D<sup>a</sup>. Laura Fernández García

**“SOCIMIs v3.0 – Reflexiones para una necesaria mejora”.**

En la actualidad, Laura Fernández lidera el Departamento Jurídico de **ALISEDA** (Cartera Quasar), **FIDERE PATRIMONIO SOCIMI** y **TESTA RESIDENCIAL SOCIMI**. En particular, ocupa el cargo de General Counsel y de Secretaria/Vice-Secretaria del Consejo de Administración, siendo miembro del Comité de Dirección.

Experta en SOCIMIS, habiendo participado en la reforma legislativa de 2012 y en la presentación de diversas consultas vinculantes sobre la materia a la Dirección General de Tributos. Ha liderado con éxito procesos de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) coordinando a los diferentes agentes participantes.

Ha prestado asesoramiento especializado sobre cuestiones complejas a SOCIMIS cotizadas, tanto en el MAB como en mercado continuo, así como a SOCIMIS de nueva creación. Entre sus clientes se encuentran BBVA, Santander, Blackstone, GreenOak, TPG, Grupo Lar, Sareb y Testa.

Ha liderado grandes operaciones corporativas del sector inmobiliario, tales como la Due Diligence de activos aportados a Sareb o el lanzamiento de la SOCIMI de esta entidad (Tempore). También ha participado activamente en operaciones de inversión y desinversión inmobiliaria, incluyendo operaciones de venta de créditos a través de estructuras complejas (Fondos de Titulización).

Desde la modificación en 2012 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el uso de estos vehículos de inversión se ha extendido en España de manera imparable. Los datos hablan por sí solos: en la actualidad, existen aproximadamente 75 SOCIMIS negociándose en mercados españoles, de las cuales 4 lo están en el Mercado Continuo gestionando activos por valor de casi 30.000 millones de euros. El éxito es indiscutible, e indiscutible es también el hecho de que las SOCIMIS han contribuido con creces a alguno de los fines para los cuales fueron diseñadas: la dinamización del mercado del alquiler y el establecimiento de un nuevo modelo de negocio basado en la transparencia, la especialización y la gestión profesionalizada.

No obstante, transcurridos 6 años desde la incorporación de las primeras SOCIMIS, existe un consenso generalizado en el Sector – avalado por los asesores expertos en la materia – sobre la necesidad de realizar ajustes que, sin modificar de manera esencial el régimen vigente ni su finalidad primordial, corrijan ciertas deficiencias operativas que una práctica consolidada ha puesto de manifiesto en estos últimos años. Se impone por tanto la revisión del régimen, siguiendo así la estela de otros regímenes de Derecho Comparado, como el francés, en el que de manera natural, se han ido sucediendo distintas versiones de un mismo modelo, pero inspirado siempre en los principios básicos de los Real Estate Investment Trust (REIT).

Debe por tanto el Sector aprovechar la oportunidad que se ha abierto con el debate presupuestario para realizar adaptaciones que garanticen un sistema más simple, justo y racional. Como puntos prioritarios, destaca sin duda la imprescindible revisión del “test de rentas”, cuya aplicación excesivamente formalista puede llevar a situaciones completamente ilógicas y alejadas de la finalidad de la norma. Resulta por tanto deseable explorar otras fórmulas, como la francesa, en la que las llamadas “rentas tóxicas” no gozan de ninguna ventaja fiscal, a cambio todo ello de contar con un sistema mucho más simple y justo, en el que el beneficio fiscal queda limitado a las rentas directamente relacionadas con la actividad arrendaticia. Asimismo, resulta muy conveniente abordar el tan deseado desarrollo reglamentario, que garantice seguridad jurídica no solo a los contribuyentes, sino también a la Administración tributaria y a los órganos jurisdiccionales, que podrán encontrar en dicho Reglamento una guía muy necesaria en la función revisora e interpretadora.

**Aperitivo: 14:00 horas**

**Comida: 14.30 horas**

**Clausura: 16.30 horas**

**HOTEL INTERCONTINENTAL MADRID: Paseo de la Castellana, 49, 28046 Madrid, Tel: +34 917 007 300**

(Metro de Gregorio Marañón, Aparcamiento en el Hotel o en Castellana, 51-53).

**Por favor asegúrese que sus invitados están informados de que se requiere chaqueta y corbata para entrar a la reunión y que todos los teléfonos móviles tienen que estar apagados tanto durante el aperitivo como en la comida.**

Plaza de miembro LAI-MADRID ..... 55,00 €/persona

Plaza de invitado ..... 75,00 €/persona

**Rogamos formalice su inscripción y la de sus invitados no mas tarde del Lunes 24 de febrero de 2019<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> La asistencia a los almuerzos/conferencias se deberá confirmar y abonar mediante transferencia a la **cuenta de LAI Madrid ES52-0081-0309-7200-0175-9982** con una antelación mínima de dos días (2), de no ser así el pago se deberá realizar el día del almuerzo y el importe a abonar será de 70 €tanto para invitados como para miembros.

**INSCRIPCIÓN**

Asistiré a la comida (incluye el aperitivo, almuerzo y postre, café, agua y vino) de Lambda Alpha el jueves **27 de febrero de 2019** acompañado de los invitados abajo relacionados:

**MIEMBRO LAI-MADRID**

Nombre: ..... Fax Nº: .....

Empresa/Org: ..... E-Mail: .....

Dirección: ..... Firmado por: .....

Tel Nº: ..... Fecha: .....

**INVITADO(S)**

**Por favor tenga en cuenta las próximas fechas de las reuniones en 2019:  
25 de abril, 26 de junio, 25 de septiembre, 27de noviembre y 12 de diciembre (cena de Navidad)**

LAI Madrid  
**LAMBDA ALPHA INTERNATIONAL**



THE HONORARY SOCIETY  
FOR THE ADVANCEMENT OF LAND ECONOMICS

Nombre: ..... Empresa o profesión: ..... Email: .....  
Nombre: ..... Empresa o profesión: ..... Email: .....  
Nombre: ..... Empresa o profesión: ..... Email: .....

**INGRESO A REALIZAR**

1 Miembro x 55€= 55 €

..... Invitado(s) x 75 €= ..... €

Al enviar este documento adquiero el firme compromiso de abonar, en las condiciones arriba especificadas, tanto el pago de mi plaza como las de mis invitados.

**Enviar inscripción y justificante de transferencia a Cecilia Espinosa de los Monteros:**

[Cecilia.espinosa@cemmanagement.com](mailto:Cecilia.espinosa@cemmanagement.com)

**Junta Directiva 2019-2020:**

Presidente, Pablo Jimenez Gancedo, [pablo@gjarquitectos.com](mailto:pablo@gjarquitectos.com), PJ & PARTNERS  
Presidente Saliente, David Sánchez Casal, [david.sanchez@techsiam.es](mailto:david.sanchez@techsiam.es), TECHSIAM  
Secretario, Francisco de Paula Crespo, [fran@waitomo.es](mailto:fran@waitomo.es), PJ & PARTNERS  
Tesorero, Cecilia Espinosa de los Monteros, [Cecilia.espinosa@cemmanagement.com](mailto:Cecilia.espinosa@cemmanagement.com), CEM  
Responsable de miembros, Tatiana Moya Gutierrez, [tmoya@bauensa.com](mailto:tmoya@bauensa.com), BAUEN  
Responsable de programas, Horacio Fernandez del Castillo, [Horacio@fernandezdelcastillo.es](mailto:Horacio@fernandezdelcastillo.es), FDCA ARQUITECTOS  
Vocal: Pablo Horcajo Llorente, [phorcajo@lefhorma.es](mailto:phorcajo@lefhorma.es), LEFHORMA  
Vocal: Lucia Menendez Aguirre de Carcer, [lucia.aguirredc@aguirrebaeza.com](mailto:lucia.aguirredc@aguirrebaeza.com), AGUIRRE & BAEZA  
Presidente electo 2021-2022: Julian Salcedo Gomez, [jsalcedo@cefyre.com](mailto:jsalcedo@cefyre.com), CEFYRE