

---

This is the **published version** of the bachelor thesis:

Casillas Moreno, Arnau. *Fondos inmobiliarios, SOCIMIs y tokenización : estrategias institucionales y diseño de una cartera digitalizada en el mercado español*. Treball de Final de Grau (Universitat Autònoma de Barcelona), 2025 (Economia)

---

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/321183>

under the terms of the  license.

# Fondos Inmobiliarios, SOCIMIs y Tokenización

Estrategias Institucionales y Diseño de una Cartera Digitalizada en el Mercado Español

Arnau Casillas Moreno – Tutor: Valeri Sorolla Amat



**Introducción:**  
Los FII son vehículos que agrupan capital para invertir en inmuebles, generando rentabilidad mediante alquileres y venta de activos.

**Características principales:** Los fondos inmobiliarios ofrecen gestión profesionalizada, diversificación de activos y ubicaciones, enfoque a largo plazo y liquidez limitada por la naturaleza del mercado.

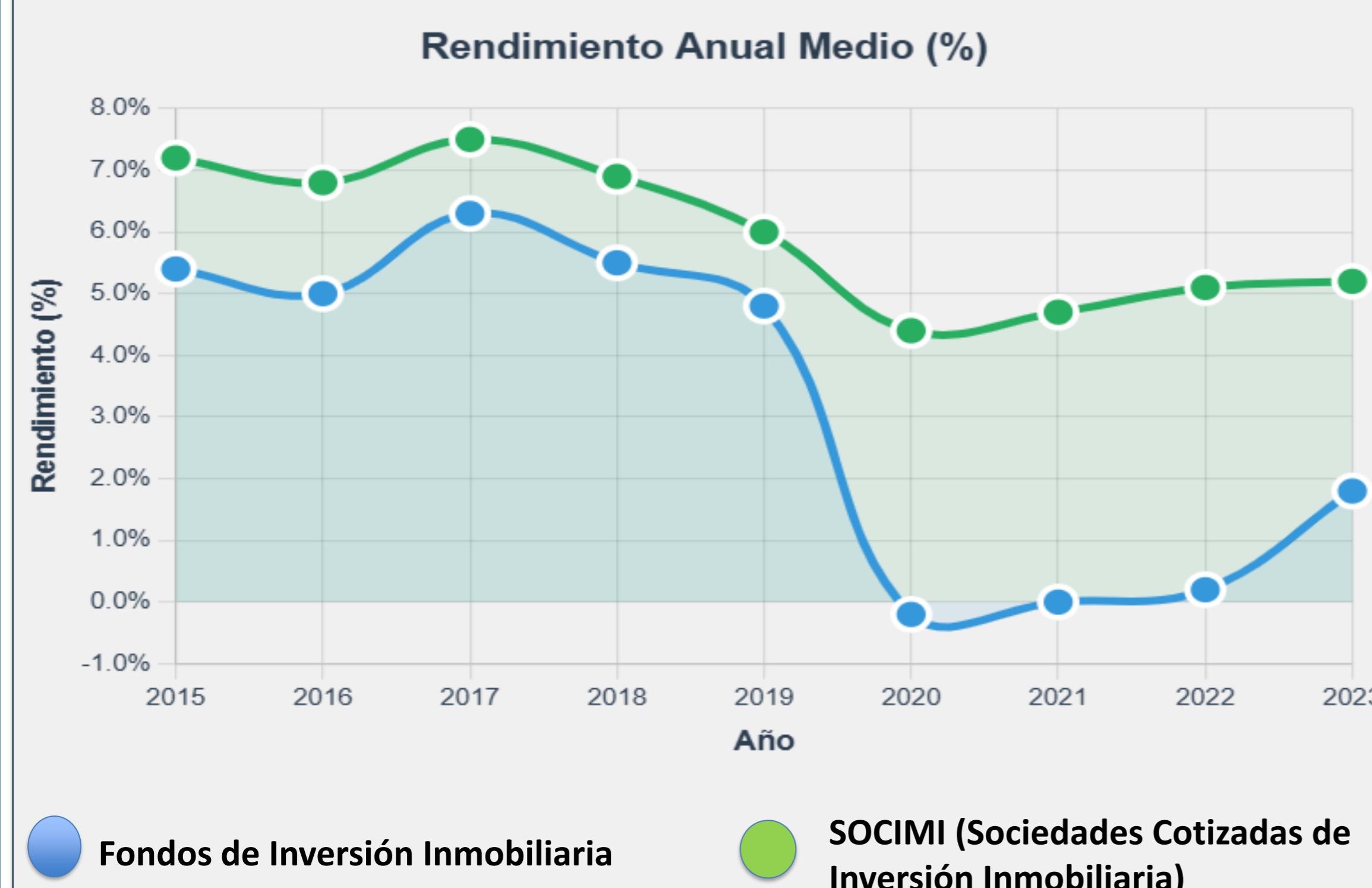
**Tipos de inversión:** Operan mediante inversión directa (adquisición de activos) o indirecta (participación en SOCIMIs u otros fondos especializados).

## Características

	SOCIMIS	Fondos Inmobiliarios
Estructura jurídica	Sociedades anónimas con estructura corporativa formal con accionistas y un consejo de administración.	Vehículos de inversión colectiva regulados por la CNMV con estructura flexible.
Objetivo principal	Adquirir, gestionar y alquilar inmuebles a para generar ingresos estables	Invertir en cartera inmobiliaria buscando rendimientos.
Fiscalidad	Exención fiscal sobre beneficios.	Siguen el régimen fiscal de fondos de inversión.
Nivel de liquidez	Mayor liquidez por cotización en bolsa, aunque sujeta a condiciones de mercado.	Menor liquidez, venta de participaciones no inmediata.

## Evolución del Rendimiento de la Inversión Inmobiliaria

Análisis Comparativo: Fondos de Inversión vs. SOCIMI (2015-2023)



## Mercado de SOCIMIS

Mercado de SOCIMIS	Fondos de Inversión Inmobiliaria
<b>10 Años de Crecimiento</b> Desde su consolidación en 2014	En España operan entre 60 y 80 <b>fondos de inversión inmobiliaria</b> . Gestionan un <b>volumen total estimado de entre 6.000 y 8.000 millones de euros</b> en activos bajo gestión, representando una parte creciente del mercado institucional inmobiliario.
<b>23.520 M€ : Capitalización bursátil conjunta</b> Valor total en 2022	
<b>112+ SOCIMIS Cotizadas:</b> En BME Growth para 2022	

## LA TOKENIZACIÓN DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

La tokenización inmobiliaria utiliza blockchain para dividir propiedades en tokens digitales que representan participaciones fraccionadas, facilitando la compra y venta de estos activos entre inversores.

### Caso Real de Tokenización en España

**Reental:** Plataforma que ofrece proyectos inmobiliarios tokenizados con ingresos mensuales, gestionando todo el proceso desde la adquisición hasta la distribución proporcional de rentas.

## Ventajas:



## Retos Regulatorios:

- Marco Legal** Ausencia de regulación para activos tokenizados.
- Tributación** La clasificación fiscal de activos digitales no siempre es clara.
- Cumplimiento** Requisitos KYC/AML en transacciones digitales inmobiliarias.
- Reconocimiento** Validez legal de tokens como títulos representativos de propiedad.
- Falta de estándares internacionales** Complica las transacciones transfronterizas.

## Pasos para la creación de una cartera de activos inmobiliarios totalmente tokenizada

### 1 Creación del Fondo de Inversión Inmobiliaria (FII)

- Elección del vehículo jurídico
- Requisitos financieros
- Documentación ante CNMV
- Registro
- Supervisión y cumplimiento

### 2 Creación de cartera inmobiliaria:

La cartera se compone de 10 activos inmobiliarios seleccionados por su rentabilidad, estado jurídico, localización y potencial de valorización. Totalmente compatibles con un fondo institucional y adaptables a una futura tokenización.

### 3 Emisión de un Security Token Offering

- Estructura del token: Nombre: RealEstatePortfolioToken (REPT)
- Derechos y garantías para inversores: Dividendos trimestrales
- Roadmap del token: Desde auditoría hasta apertura a mercado secundario
- Cumplimiento normativo: KYC/AML
- Beneficios clave de la tokenización: Accesibilidad al 100%