



mercantil/fiscal

1-2013
Marzo, 2013

CIRCULAR 2/2013 DEL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL SOBRE REGIMEN APPLICABLE A SOCIMI

Como ya adelantamos en nuestra publicación Novedades Mercantil-Fiscal 1/2012, en la que se resumían los principales aspectos recogidos en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de Medidas Tributarias) por la que se regulan determinados aspectos de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con el objetivo de impulsar este sector, una de las novedades más relevantes es la posibilidad de optar por la negociación de las acciones de la SOCIMI en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. En este sentido, con fecha de 5 de marzo de 2013, el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) ha publicado su Circular 2/2013 por la que se establece el régimen aplicable a las SOCIMI cuyos valores se incorporen a este mercado. La citada Circular será de aplicación el día en que el MAB lo anuncie mediante instrucción operativa.

Aunque se ha procurado que los requisitos que se exijan a las SOCIMI sean muy similares a los que se requieren a las sociedades cuyas acciones se negocian en el segmento de empresas en expansión, se crea un segmento específico para este tipo de sociedades, recogiendo la Circular 2/2013 únicamente aquellos aspectos diferenciadores que son de aplicación a las SOCIMI.

Se exponen a continuación, de forma resumida, los requisitos que deben cumplir las SOCIMI de cara a la negociación de sus acciones en el MAB, a la luz de la Circular 2/2013 y del resto de circulares del MAB aplicables a las sociedades cuyas acciones se negocian en el segmento de empresas en expansión:

1. REQUISITOS GENERALES

- Pueden incorporarse al mercado tanto SOCIMI, sujetas al régimen previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, como sociedades anónimas extranjeras (o tipo societario equivalente) cuyo objeto social y, régimen de inversión, sea equiparable con el previsto en la legislación española para las SOCIMI.
- El capital social mínimo será de 5 millones de euros que deberá estar completamente desembolsado.
- No podrá existir restricción legal o estatutaria a la libre transmisibilidad de sus acciones.
- Los estados financieros deberán estar auditados. Si la sociedad está constituida en un estado miembro del Espacio Económico Europeo, se podrá optar por presentar la información financiera siguiendo las Normas Internacionales de Información

Financiera (NIIF) o el estándar contable nacional. Si la sociedad estuviera constituida en un estado no miembro, la información financiera se presentará siguiendo las NIIF o US GAAP.

- Sin perjuicio del carácter nominativo de sus acciones, las mismas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

2. ESTATUTOS SOCIALES

Los estatutos sociales deberán incluir, entre otras, las siguientes previsiones:

- Obligación de los accionistas de comunicar a la sociedad la adquisición o venta de acciones que haga que se alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos, obligación que se reduce al 1% para administradores y altos directivos.
- Obligación de los accionistas de comunicar a la sociedad emisora de la suscripción, prórroga o extinción de pactos que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o afecten al derecho de voto.
- Obligación por parte de la sociedad emisora, en caso de acordar la exclusión de negociación en el MAB que no cuente con el voto unánime de los accionistas, de ofrecer a aquellos que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la normativa sobre ofertas públicas de adquisición.
- Obligación del accionista que reciba una oferta de compra de otro accionista o de un tercero que suponga que el adquirente vaya a ostentar una participación de control (más del 50%) de no poder transmitir su participación a menos que el potencial adquirente ofrezca a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

3. DOCUMENTO INFORMATIVO

La incorporación de las acciones de una sociedad al MAB requiere bien la aprobación de un Folleto Informativo por la CNMV, en caso que se realice una Oferta Pública de venta o suscripción de acciones o bien de un Documento Informativo aprobado por el MAB si la incorporación se realiza vía oferta de acciones que no reúne los requisitos de la oferta pública o si se solicita la admisión a negociación de las acciones por contarse con la difusión suficiente.

El esquema del Documento Informativo de incorporación al Mercado que deberá presentarse para su aprobación por el MAB por la SOCIMI es básicamente el mismo que para las empresas en expansión, introduciéndose algunos apartados específicos, como por ejemplo, descripción de los activos inmobiliarios; coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario, descripción de la política de inversión y reposición de activos, etc.

4. ASESOR REGISTRADO Y PROVEEDOR DE LIQUIDEZ

La SOCIMI que solicite la admisión a negociación de sus acciones al MAB deberá contar con la asistencia de un asesor registrado y suscribir (la propia sociedad o alguno de sus accionistas de referencia) con un intermediario financiero un contrato de liquidez, cuyo

objeto será conseguir la suficiente frecuencia de contratación, reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia tendencia del mercado y, en definitiva, favorecer la liquidez de las transacciones.

5. FREE FLOAT

Para la incorporación de la SOCIMI al MAB será preciso que accionistas que representen cada uno menos del 5% del capital social, sean titulares de un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- un 25% de las acciones en circulación.

Debe tenerse en cuenta que en el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez.

No se establece un número mínimo de accionistas. No obstante, será el propio Mercado el que, en atención a las características del emisor, valore la conveniencia de cada caso concreto.

6. VALORACIÓN

La SOCIMI deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud de incorporación al mercado se hubiera realizado una colocación de acciones u otra operación financiera que sea relevante para determinar el primer precio de referencia de las acciones en el inicio de la contratación.

7. INFORMACIÓN CONTINUADA AL MERCADO Y PÁGINA WEB

Respecto a la información que deba remitir la SOCIMI al mercado de forma continuada una vez sus acciones se negocien en el MAB, la misma se divide en; (i) información financiera periódica (semestral y anual); (ii) información relevante (convocatoria de juntas, cambios en el órgano de administración, operaciones societarias, modificaciones estatutarias, etc.); (iii) comunicación semestral del número de accionistas y relación de aquellos con posición igual o superior al 5%; (iv) pactos parasociales. Adicionalmente a su remisión al mercado, la información se alojará en la página web que la sociedad tendrá que tener disponible.

8. COMPROMISO DE LOCK-UP

Los accionistas de referencia y los principales directivos deberán comprometerse a no vender acciones de la SOCIMI ni a realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al Mercado, salvo aquellas que, en su caso, se pongan a disposición del proveedor de liquidez.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Marzo 2013. J&A Garrigues, S.L.P. quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.