

CIRCULAR 2/2013

**RÉGIMEN APLICABLE A LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE
INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI) CUYOS VALORES SE
INCORPOREN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL**

La Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica modifica la regulación aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), inicialmente reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y prevé su posible negociación en un sistema multilateral de negociación.

En la medida en que este tipo de sociedades están sujetas a un régimen específico, se ha considerado conveniente crear un segmento “ad hoc” en el Mercado Alternativo Bursátil. En aras a la mayor claridad y para simplificar el seguimiento de la normativa del Mercado se ha procurado mantener un paralelismo con la regulación vigente en el segmento de empresas en expansión y destacar únicamente los elementos que varíen.

En consecuencia, esta Circular recoge los aspectos que requieren una regulación específica para que las acciones emitidas por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), así como las de sociedades extranjeras equiparables, puedan negociarse en el Mercado Alternativo Bursátil, remitiéndose en los aspectos restantes al régimen que se viene aplicando a las empresas negociadas en el segmento de empresas en expansión.

Se ocupa, por tanto, de los procedimientos de incorporación de estos valores negociables, las reglas de contratación, la información que habrán de suministrar al Mercado y la aplicación del régimen del Asesor Registrado.

Primero. Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y sociedades extranjeras equiparables

Será de aplicación la Circular del Mercado 5/2010, de 4 de enero, sobre requisitos y procedimiento aplicable a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión, con las siguientes especialidades:

1. El punto 1 del apartado Segundo, características de las entidades emisoras, será de aplicación con la siguiente redacción:

“Podrán incorporarse al Mercado aquellas acciones emitidas por las siguientes sociedades:

a.- Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), sujetas al régimen previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

b.- Sociedades anónimas extranjeras cuyo objeto social y, régimen de inversión sea equiparable con el previsto en la legislación española para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Será preciso que tales sociedades tengan su capital social totalmente desembolsado y no haya restricción legal o estatutaria alguna que impida la negociación y transmisibilidad de sus acciones. Las acciones estarán representadas por anotaciones en cuenta.

El régimen contable y la información financiera que difundan tales sociedades se ajustará a los siguientes estándares:

a.- Si la sociedad está constituida en un país del Espacio Económico Europeo, podrá optar entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), o el estándar contable nacional de su estado miembro.

b.- Si la sociedad está constituida en un país no miembro, podrá optar entre NIIF o US GAAP.

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

2. La obligación de comunicación de participaciones significativas prevista en el primer párrafo del punto 2.1 del apartado Segundo será del 5% en lugar del 10%.
3. El punto 3 del apartado Segundo, que tendrá la rúbrica “requisitos de difusión”, tendrá la siguiente redacción:

“Para la incorporación de las acciones de la sociedad será preciso que sea titularidad de

accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social de la compañía, un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función.”

4. Se añade un nuevo punto 6 al apartado Segundo, con la rúbrica “valoración por experto independiente”, con la siguiente redacción:

“La entidad emisora deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

Esa valoración podrá utilizarse, en su caso, como precio de referencia.”

5. Dentro del apartado 2 del Anexo 1 en relación con el esquema del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, se incluyen los siguientes sub apartados:

“2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

2.6.3. Información fiscal.

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

2.6.5 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.”

6. El sub apartado 2.17 del Anexo 1, relativo al esquema del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, tendrá la siguiente redacción:

“2.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital.”

Será igualmente de aplicación a las entidades referidas en la presente Circular, la Circular del Mercado 1/2011, de 23 de mayo, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Normas de contratación

Serán de aplicación a las sociedades previstas en la presente Circular la Circular 7/2010, de 4 de enero, de Normas de Contratación de acciones de empresas en expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2011, de 8 de junio, sobre Normas de Contratación de derechos de suscripción de acciones de empresas en expansión del Mercado Alternativo Bursátil así como las Instrucciones Operativas que las desarrollan.

Tercero. Información

La Circular 9/2010, de 4 de enero, sobre información a suministrar por empresas en expansión incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil será de aplicación con las siguientes especialidades:

- El último párrafo del punto 1.a del apartado Segundo, sobre información periódica semestral quedará redactado de la siguiente forma:

“Asimismo, con carácter semestral, la entidad emisora comunicará al mercado el número de accionistas y una relación de aquellos con posición igual o superior al 5% de los que tenga conocimiento”

- En el punto 1 del apartado Tercero, sobre participaciones significativas, el porcentaje del capital social se establece en el 5%.

Cuarto. Asesor Registrado

Será de aplicación en este segmento la Circular 10/2010, de 4 de enero, sobre Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

Quinto. Tarifas

Serán de aplicación en este segmento las tarifas establecidas en la Circular 1/2012, de 27 de noviembre, sobre Tarifas aplicables en el Mercado Alternativo Bursátil, en relación con los valores emitidos por empresas en expansión.

Sexto. Desarrollo de procedimientos administrativos y técnicos

A propuesta del Comité de Coordinación e Incorporaciones o de otros órganos de gobierno del Mercado, el Consejo de Administración del Mercado implantará los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para el adecuado desarrollo de las reglas contenidas en la presente Circular.

Séptimo. Fecha de aplicación

La presente Circular será aplicable a partir del día que se anuncie por medio de Instrucción Operativa.

Madrid, 15 de febrero de 2013

EL SECRETARIO

Ignacio Olivares Blanco