

Requisitos para la cotización de las SOCIMIs en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y diferencias con la Bolsa

Una de las principales novedades de la nueva regulación de las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o SOCIMIs, tras los cambios introducidos por la Ley 16/2012 en la Ley 11/2009 reguladora de estas sociedades, consiste en permitir que las acciones de las SOCIMIs puedan cotizar, no sólo en un mercado regulado u oficial de valores como podría ser la Bolsa, sino también en un sistema multilateral de negociación, como sería el caso en concreto del denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Con el fin de fijar los requisitos necesarios para la cotización en el MAB, este último ha procedido a aprobar una Circular 2/2013 (la "Circular") en la que regula, entre otros aspectos, los requisitos para la incorporación de las acciones de las SOCIMIs y sociedades extranjeras equiparables en cuanto a objeto social y régimen de inversión, así como la información periódica que deberán suministrar al MAB. La Circular, en todo caso, se limita a establecer un conjunto de reglas específicas en este ámbito, remitiéndose en todo lo demás al régimen general de la admisión a cotización en el MAB de las denominadas "empresas en expansión", que es uno de los segmentos de negociación que lo conforman. En este sentido, se mantienen para las SOCIMIs, entre otras obligaciones, la de designar un asesor registrado (cuya función esencial es la de asesorar a la sociedad en el proceso de cotización y en el cumplimiento de sus obligaciones informativas) y la de contar también con un proveedor de liquidez (que es un intermediario destinado a facilitar liquidez a las acciones ofreciendo una contrapartida a los inversores).

A continuación se describen las principales exigencias aplicables para la cotización de las SOCIMIs en el MAB de conformidad con la Circular, que para mayor claridad se contrastan con la regulación aplicable a la cotización en un mercado oficial o regulado, como serían las Bolsas de Valores españolas.

MAB		BOLSA
Requisitos para la admisión a cotización		
<i>Free-float mínimo</i>	Los accionistas con un porcentaje inferior al 5% del capital social deberán ser titulares de un número de acciones que, como mínimo, corresponda con (i) un valor estimado de mercado de 2.000.000 euros o (ii) el 25% de las acciones emitidas de la sociedad.	Por regla, el 25% de las acciones deberán estar repartidas entre el público.

MAB		BOLSA
Requisitos para la admisión a cotización		
	En este cómputo se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función	
<i>Lock- up</i>	Los accionistas de referencia y los principales directivos deben comprometerse a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes dentro del año siguiente a la incorporación de la sociedad al MAB (salvo las que se pongan a disposición del proveedor de liquidez, en su caso)	No existe esta obligación.
<i>Folleto</i>	Documento Informativo de Incorporación (Anexo 1 de Circular 5/2010 del MAB para empresas en expansión, con algunas especialidades para SOCIMIs)	Folleto Informativo (Reglamento UE nº1809/71/CE)
<i>Información financiera</i>	- Sociedades españolas pueden optar entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o las normas contables nacionales (PGC) - Información financiera histórica auditada de los 3 últimos ejercicios (o periodo más corto de actividad del emisor)	- Sociedades españolas deben elaborar las cuentas consolidadas de conformidad con las NIIF, y las cuentas individuales según el PGC - Información financiera histórica auditada de los 3 últimos ejercicios (o periodo más corto de actividad del emisor)
<i>Otras entidades</i>	Obligatorio designar a un Asesor Registrado y suscribir contrato con un Proveedor de Liquidez	No es obligatorio (aunque posibilidad de suscribir contrato de liquidez con intermediario financiero).
<i>Valoración</i>	Debe aportarse una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los 6 meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulte relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones	CNMV puede solicitar valoración o informe de expertos sobre los activos del emisor.
<i>Acciones</i>	Ausencia de restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad y acciones representadas por anotaciones en cuenta	Ausencia de restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad y acciones representadas por anotaciones en cuenta

Además, la Circular ha previsto también la obligación de comunicar a la SOCIMI las participaciones significativas superiores al 5%, en contraste con el 10% que rige con carácter general para las empresas en expansión que cotizan en el MAB (por un 3% para las sociedades cotizadas en Bolsa), con la consiguiente obligación de la SOCIMI de comunicar semestralmente al mercado una relación de los accionistas que tengan dicha consideración de significativos.

Contactos

Alfonso Benavides

Socio Director Global del Departamento Socio del Departamento Mercantil
Inmobiliario

T: +34 91 590 75 19
E: Alfonso.Benavides
@cliffordchance.com

Javier García de Enterría

Socio del Departamento Mercantil

T: +34 91 590 41 02
E: Javier.GarciadeEnterria
@cliffordchance.com

Pablo Serrano de Haro

Socio Director del Departamento de
Fiscal

T: +34 91 590 94 70
E: Pablo.Serrano
@cliffordchance.com

Esta publicación no trata necesariamente cada tema importante ni cubre todos los aspectos de los temas sobre los que trata, no estando diseñada para prestar asesoramiento legal o de otro tipo

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110, 28046 Madrid, Spain
© Clifford Chance 2013
Clifford Chance S.L.

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Seoul ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance tiene un acuerdo de cooperación con Al-Jadaan & Partners Law Firm en Riad.