

Requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Circular 1/2025

BME Growth

El Reglamento General de BME MTF Equity (en adelante, el “Mercado”), describe el segmento BME Growth como un segmento destinado a la negociación de acciones y valores negociables emitidos por entidades, españolas y extranjeras, y recoge las reglas generales para incorporar al Mercado los valores e instrumentos financieros en él negociables.

Tras la experiencia acumulada en la negociación de acciones emitidas por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI) en el segmento Growth desde 2020, se ha valorado la posibilidad de incorporar a la negociación valores negociables de otros vehículos (o instrumentos) de inversión bajo legislación extranjera sobre activos del mercado inmobiliario de naturaleza urbana para su arrendamiento, como por ejemplo los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRA), en atención al interés demostrado por dichas entidades en incorporar sus emisiones de valores negociables en este segmento.

Dicha revisión ha tenido en cuenta las diferentes estructuras societarias que adoptan las entidades emisoras extranjeras interesadas y la naturaleza jurídica de los valores emitidos a efectos de su negociación en el segmento Growth.

De dicha revisión ha resultado, en primer lugar y principalmente, que resulta conveniente aclarar que los requisitos de incorporación de esta circular aplican no sólo a acciones sino también a valores que se consideren equivalentes a las acciones, como pueden ser los certificados de participación en FIBRA. Para ello se aclara que los términos empleados en la misma deben entenderse referenciados a las nuevas entidades emisoras, sus estructuras de gobierno propias y los valores negociables emitidos por las mismas. En segundo lugar, se ha confirmado que estas nuevas emisiones de valores negociables deben someterse al mismo régimen de incorporación de valores previsto para todos los valores negociados en el segmento Growth, así como al procedimiento establecido para tal fin y para la eventual exclusión de negociación, sin que por tanto se haya llevado a cambio modificación alguna en relación al citado régimen y procedimientos.

Adicionalmente, esta Circular ha sido revisada con el fin de suprimir las normas relativas a las “SOCIMI en Desarrollo”. Dado que esta categoría de SOCIMI no resulta de ninguna exigencia normativa se ha reconsiderado la utilidad de esa categoría advirtiéndose que no ha sido relevante para los inversores quienes, para valorar el grado de desarrollo de la SOCIMI correspondiente, acceden a la información que les resulta necesaria a través de la información que la propia sociedad publica sobre, entre otras cosas, su evolución inversora.

Primero. Ámbito de aplicación

La presente Circular detalla los requisitos, documentación y procedimiento aplicables para la incorporación y la exclusión en el Mercado de valores negociables emitidos por entidades del segmento BME Growth.

A los efectos de la presente Circular y de las restantes circulares y normas aplicables a los valores incorporados en el segmento BME Growth, deberán entenderse las siguientes menciones con el siguiente alcance:

- “sociedad/es” o “sociedad/es anónima/s” como una referencia a toda entidad emisora de valores negociables en el segmento;
- “consejo de administración” o “junta general” como una referencia a cualquier órgano de administración o de gobierno de la entidad emisora de valores negociables en el segmento competentes para la toma de las respectivas decisiones;
- “capital social” como una referencia al capital o al patrimonio de las entidades emisoras;
- “accionista/s” como una referencia a cualquier partícipe en el capital social o patrimonio de la entidad emisora de los valores negociables en el segmento;
- “acción/es” como una referencia a cualquiera de los valores negociables en el segmento.

Segundo. Requisitos de incorporación

1. Características de las entidades emisoras

1.1. Valores susceptibles de incorporación.

Podrán incorporarse aquellas acciones y valores negociables equiparables a las acciones o que den derecho a adquirir acciones o valores equivalentes a acciones, representados mediante anotaciones en cuenta, emitidas por sociedades anónimas, españolas y extranjeras, que tengan su capital social totalmente desembolsado y no tengan restricción legal o estatutaria alguna que impida la negociación y transmisibilidad de sus acciones. Salvo que el Consejo de BME Sistemas de Negociación establezca lo contrario, previo informe motivado del Comité de Coordinación de Mercado e Incorporaciones, no podrán incorporarse en este segmento aquellas sociedades para las que el Reglamento establezca otros segmentos específicos, como las Instituciones de Inversión Colectiva, Entidades de Capital Riesgo y otras entidades de inversión colectiva de carácter cerrado, en los términos definidos en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre.

Cumplidas las condiciones señaladas en el párrafo anterior, podrán incorporarse también aquellos valores negociables emitidos por las siguientes sociedades:

- 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.
 - Otras sociedades o vehículos de inversión bajo legislación extranjera sobre activos del mercado inmobiliario de naturaleza urbana para su arrendamiento cuyo objeto social y régimen de inversión se asemejen a las anteriores.
- 1.2.** El régimen contable y la información financiera que difundan tales sociedades se ajustarán 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, tendrá que optar entre NIIF o US GAAP.
- 1.3.** Las sociedades que soliciten la incorporación deberán estar ya comercializando productos o servicios o haber ya desarrollado actuaciones relevantes directamente referidas a la preparación de esa actividad comercializadora y, adicionalmente, estar obteniendo ingresos significativos como consecuencia de esa comercialización o de transacciones, operaciones y aportaciones financieras fundamentadas en las actuaciones preparatorias que las sociedades hubieran ya llevado a cabo.
- 1.4.** Las sociedades que soliciten la incorporación deberán tener una capitalización inferior a mil millones de euros, o cualquier otro límite que establezca la normativa aplicable.
- 1.5.** Aquellas sociedades que, en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con 24 meses consecutivos auditados deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso y al siguiente en las que, al menos, se contenga información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos. El Consejo de Administración habrá de aprobar estas previsiones o estimaciones y notificarlo al mercado con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. Esta información deberá remitirse hasta que la antigüedad de la compañía alcance tres ejercicios.
- 1.6.** En el supuesto de que la actividad de la sociedad tenga una antigüedad inferior a dos años, los accionistas principales, los administradores 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 sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

2. Estatutos Sociales

La sociedad deberá justificar la inclusión en sus Estatutos Sociales de las siguientes previsiones:

2.1. Comunicación de participaciones significativas

Obligación del accionista de comunicar al emisor la adquisición o pérdida de acciones que alcancen, superen o desciendan del 5% del capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente.

Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

En la información el emisor indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

El Mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

2.2. Publicidad de los pactos parasociales

Obligación de los accionistas de comunicar a la sociedad la suscripción, prórroga o extinción de pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto.

Las comunicaciones deberán efectuarse dentro del plazo máximo de los cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

En la información el emisor indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

El Mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

2.3. Solicitud de exclusión de negociación en BME MTF Equity

Obligación de la sociedad, en caso de adoptar un acuerdo de exclusión de negociación del Mercado que no esté respaldado por la totalidad de los accionistas, de ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la

medida la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado regulado con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.

2.4. Cambio de control de la sociedad

Obligación del accionista que reciba una oferta de compra de otro accionista o de un tercero que determine que el adquirente vaya a ostentar una participación de control (más del 50% del capital) de no poder transmitir la aludida participación a menos que el potencial adquirente ofrezca a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

3. Grado de difusión de los valores negociables

3.1. Podrán ser incorporadas acciones de empresas que hayan sido previamente objeto de una oferta de venta o de suscripción, pública o no, así como acciones que no lo hayan sido. En cualquier caso, las acciones de las que sean titulares accionistas con porcentajes inferiores al 5% del capital social deberán representar en conjunto un valor estimado no inferior a dos millones de euros.

3.2. En el caso de SOCIMI, 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.

4. Designación de Asesor Registrado

La entidad emisora deberá designar un Asesor Registrado de entre los que figuren en el registro especial establecido al efecto por el Mercado, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento del Mercado y en la correspondiente Circular del Mercado.

Los emisores deberán proveer a sus Asesores Registrados de cualquier información que estos precisen para cumplir sus obligaciones como Asesores Registrados o que éstos le requieran a tal fin.

5. Presentación del contrato de liquidez

La entidad emisora, suscribirá con un intermediario financiero un contrato de liquidez, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Circular de Normas de Contratación.

Esta obligación podrá cumplirse mediante la presentación por la entidad de un contrato de liquidez firmado de acuerdo con la regulación, que al efecto y en su caso, apruebe la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

6. Valoración por experto independiente

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 se utilizará para determinar el precio de referencia.

Tercero. Solicitud de incorporación

1. Escrito de solicitud

La incorporación de valores negociables será solicitada por el emisor mediante escrito dirigido al Mercado y firmado por persona con poder bastante.

La solicitud de incorporación de acciones de una clase deberá comprender todas las acciones de esa clase.

A dicha solicitud se acompañará la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos de incorporación previstos en el apartado Segundo de la presente Circular, el folleto (en su caso, EU Growth Prospectus) registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores, salvo en los casos en los que no se realice oferta pública de valores, en los cuales se podrá acompañar el Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) previsto en el punto 2 del presente apartado, y la restante documentación e información que en cada caso puedan recabar los órganos de gobierno del Mercado.

En la solicitud de incorporación al Mercado, el emisor se comprometerá a remitir al Mercado para su difusión la información que esté prevista en las normas reguladoras del mismo.

A partir de la solicitud de incorporación inicial a negociación, el Mercado pondrá a disposición de los emisores los medios técnicos necesarios para garantizar la difusión de toda la información pública que remitan.

2. Documentación informativa inicial

Deberá aportarse al Mercado un folleto (en su caso, EU Growth Prospectus), así como justificación de su registro en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En defecto de folleto será necesario presentar un Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM). El Documento Informativo de Incorporación contendrá, como mínimo, la información que se indica en el Anexo de la presente Circular.

El Documento Informativo de Incorporación se redactará, a elección de la persona que solicite la incorporación, en castellano o en una lengua habitual en el ámbito de las finanzas internacionales. En este último supuesto, la persona que solicite la incorporación deberá presentar, traducido al castellano, un resumen que contendrá, como mínimo, la información que se indica en el apartado 1 del Anexo de la presente Circular. También deberán aportarse traducidas al castellano las cuentas anuales y los correspondientes informes de auditoría.

El Comité de Coordinación de Mercado e Incorporaciones podrá aceptar como Documento Informativo de Incorporación el mismo documento que haya servido para la admisión a negociación en un mercado extranjero equivalente, con las actualizaciones y adaptaciones que en cada caso estime oportunas.

En el caso de valores negociables previamente admitidos a negociación en una Bolsa de Valores se recabará de la Bolsa en cuestión los documentos de índole informativa que la entidad emisora tuviera presentados a efectos de que puedan hacerse valer para el cumplimiento de la información inicial exigida por el Mercado.

3. Responsabilidad de la elaboración de la información

La responsabilidad por la elaboración de la información a publicar relativa a los emisores recaerá, al menos, sobre los mismos y sus administradores. Estos serán responsables por los daños y perjuicios causados a los titulares de los valores como resultado de que dicha información no presente una imagen fiel del emisor.

En la información el emisor indicará que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

A los efectos del contenido de los DIIM, el Mercado se limitará a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Cuarto. Tramitación

Recibida la solicitud, se dará traslado de ella al Comité de Coordinación de Mercado e Incorporaciones, que evaluará si los valores negociables cuya incorporación se solicita reúnen los requisitos exigidos para ello. Asimismo, el Mercado se encargará de poner

en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores la solicitud recibida.

El Comité de Coordinación de Mercado e Incorporaciones elevará al Consejo de Administración el informe de evaluación junto con la correspondiente propuesta de acuerdo.

Quinto. Incorporación

El Consejo de Administración deberá pronunciarse sobre las incorporaciones solicitadas en el plazo máximo de tres meses.

El Consejo de Administración podrá rechazar la solicitud de la entidad emisora en atención a preservar la reputación e integridad del Mercado con independencia de que dicha entidad cumpla los requisitos exigidos para su incorporación.

Los acuerdos de incorporación figurarán en un registro público, serán publicados en el Boletín del Mercado y se comunicarán a la Comisión Nacional del Mercado de Valores de acuerdo con el régimen previsto en el Reglamento del Mercado.

Sexto. Exclusión de valores negociables

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 24 del Reglamento del Mercado, los valores negociables podrán ser excluidos de la negociación en el Mercado:

1.1 Cuando la Comisión Nacional del Mercado de Valores acuerde excluir de la negociación valores negociados en el Mercado, el cual publicará ese acuerdo y ejecutará las acciones que sean precisas para la efectividad de la exclusión.

1.2 Sin perjuicio de las decisiones que pueda adoptar al respecto la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los valores negociables podrán ser excluidos de la negociación en el Mercado cuando así lo decida el Consejo de Administración en los siguientes casos:

- a) Incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones exigibles a la entidad emisora, especialmente en lo que se refiere a la remisión de información y al mantenimiento de Asesor Registrado y de Proveedor de Liquidez. Con carácter previo, dicho incumplimiento podrá dar lugar a un apercibimiento escrito dirigido a la entidad emisora con objeto de obtener las medidas correctoras correspondientes o una comunicación pública realizada por el Mercado poniendo en conocimiento general la existencia del incumplimiento.

b) Solicitud de la entidad emisora

i) En el supuesto de acuerdo unánime de la Junta General de Accionistas en la que esté representado el 100 % del capital social, el acuerdo de exclusión se adoptará una vez que obre en poder del Mercado la justificación del acuerdo.

ii) A falta de respaldo unánime de los accionistas, la emisora deberá ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor de la medida la adquisición de sus acciones, de acuerdo con las previsiones de los Estatutos Sociales. Pudiendo la Junta acordar que la oferta de adquisición de acciones sea realizada por un tercero.

La emisora no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado. En este supuesto, el Mercado podrá acordar la exclusión con efectos a partir de la efectividad de la admisión a cotización de las acciones en un mercado secundario oficial.

Sin perjuicio de las excepciones que pudieran resultar de aplicación en virtud de lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, la emisora deberá solicitar la admisión a negociación en un mercado regulado en el plazo de nueve meses cuando la capitalización de las acciones que estén siendo negociadas exclusivamente en un sistema multilateral de negociación supere los mil millones de euros durante un período continuado superior a seis meses, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión y su normativa de desarrollo. En todo caso, las entidades emisoras que soliciten la exclusión de negociación deberán justificar la adopción del acuerdo de exclusión en Junta General. Tales acuerdos deberán difundirse públicamente a través de los medios técnicos del Mercado.

c) Inobservancia por la entidad emisora de la condición exigida a la entidad en el artículo 15 del Reglamento del Mercado para su incorporación al Mercado.

d) Admisión a negociación en un mercado regulado español.

e) Exclusión de negociación de los valores negociables incorporados al Mercado en los mercados regulados no españoles donde se encontrasen admitidos a negociación.

f) En aquellas sociedades en las que se haya abierto la fase de liquidación de acuerdo con la Ley Concursal o norma equivalente de su país de origen o se encuentren en fase de liquidación societaria, de acuerdo con la Ley de

Sociedades de Capital o norma equivalente de su país de origen.

2. Se seguirá el siguiente procedimiento de exclusión:

- El Director Gerente comunicará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores los casos en los que se plantee la exclusión de valores.
- El Director Gerente instruirá el expediente y dará audiencia a la correspondiente entidad emisora en los supuestos previstos en los sub apartados a), c) y d) del anterior apartado 1.2 de este artículo.
- Una vez completo el expediente, lo trasladará al Comité de Coordinación de Mercado e Incorporaciones quién deberá elevar la correspondiente propuesta al Consejo de Administración.
- Las decisiones que el Mercado adopte al respecto se trasladarán inmediatamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se publicarán en el Boletín del Mercado.
- En el caso de que la exclusión venga motivada por la exclusión de negociación de los valores negociables incorporados al Mercado en los mercados regulados extranjeros donde se encontrasen admitidos a negociación, el acuerdo de exclusión, junto con la fecha establecida para la misma, se comunicarán a la entidad emisora de los valores.

Los referidos acuerdos serán anunciados con la máxima antelación posible.

3. Obligaciones de las entidades emisoras:

Además de observar las obligaciones recogidas en este apartado Sexto para la exclusión de negociación de sus valores, las entidades emisoras estarán obligadas a aceptar las decisiones de exclusión adoptadas por el Mercado.

Igualmente, tendrán la obligación de satisfacer las tarifas de exclusión de negociación fijadas en el cuadro de tarifas, incluso después de cesar, por cualquier causa, como entidad emisora del Mercado.

Séptimo. Desarrollo de procedimientos administrativos y técnicos

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

Octavo. Disposición transitoria

Se establece un plazo de 12 meses desde la entrada en vigor de presente Circular para la adaptación de los Estatutos Sociales de las sociedades al punto 2.1 del apartado Segundo de esta Circular.

Noveno. Aplicación y sustitución de previas Circulares

La presente Circular será aplicable a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Diario del Mercado, momento en el que sustituirá y dejará sin efecto la Circular 1/2020, de 30 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Madrid, 10 de abril de 2025

ANEXO

Esquema del Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

A continuación, se facilita un esquema del contenido mínimo del Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Portada

- Indicación de que el Documento se ha preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de la totalidad de las acciones (o de ciertas clases o series de acciones) emitidas por una determinada Sociedad.
- Indicación de que los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa.
- La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.
- Invitación a los inversores a leer íntegramente el Documento con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.
- Indicación de que ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.
- Identidad del Asesor Registrado.
- Declaración del Asesor Registrado de que la compañía cumple los requisitos de incorporación, y en su caso, que la información de la empresa cumple la normativa y no omite datos relevantes ni induzca a confusión a los inversores.

1. Resumen

Se incluirá un breve resumen con la información de mayor relevancia incluida en el Documento, incorporando, al menos, la siguiente información:

- 1.1.** Responsabilidad sobre el Documento
- 1.2.** Información utilizada para la determinación del precio de referencia para el inicio de la contratación de los valores de la sociedad.
- 1.3.** Principales factores de riesgo.

- 1.4.** Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia.
- 1.5.** Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.
- 1.6.** Administradores y altos directivos del emisor.
- 1.7.** Composición accionarial.
- 1.8.** Información relativa a las acciones.
- 1.9.** Información adicional.

2. Información general y relativa a la compañía y su negocio

- 2.1.** Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.
- 2.2.** Auditor de cuentas de la sociedad.
- 2.3.** Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social.
- 2.4.** Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.
- 2.5.** Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.
- 2.6.** Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

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.

Indicar que el informe se ha elaborado a petición del emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

En el caso de SOCIMI, se incluirán los siguientes subapartados:

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

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.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Si el emisor depende de otras entidades del grupo, indicarlo con claridad junto con la explicación de dicha dependencia. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de la solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. Esta información financiera intermedia deberá incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentado el balance final del año.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. La información a publicar deberá referirse al último ejercicio anual publicado (o, en su caso, al periodo intermedio más reciente para el que se haya publicado o se incluya información en el Folleto o Documento) con un informe elaborado por auditores independientes.

2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.

2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.

2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.16. Información relativa a operaciones vinculadas.

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre¹, realizadas

durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.
- b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Cuando las operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precios

¹ De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004 se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden se refiere en concreto a compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.), y compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

de mercado, deberá proporcionarse una explicación de los motivos.

2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:

2.17.1 Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado su previsión o estimación. La previsión o estimación se ajustará a los siguientes principios:

a) los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión y supuestos sobre factores que están completamente fuera de su influencia.

b) los supuestos deben ser razonables, fácilmente comprensibles para los inversores, específicos y precisos.

c) la enumeración de los supuestos deberá permitir al emisor reconocer los factores de incertidumbre que pudieran cambiar de forma importante los resultados de la previsión o estimación.

2.17.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

2.17.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor.

2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o

sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. I

2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación y cualquier opción de compra de acciones con el emisor a la fecha del Documento.

2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.

2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

2.21. Declaración sobre el capital circulante

El emisor proporcionará una declaración de que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone del capital circulante (“working capital”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación. O, de no ser así, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita.

2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

2.23. Factores de riesgo.

Como conclusión de esta primera parte, relativa a la compañía y a su negocio, se destacarán los principales factores de riesgo que habrán de tenerse en cuenta por los inversores al adoptar su decisión de inversión. Se ordenarán dando preferencia al seleccionarlos a dos criterios: mayor relevancia y menor obviedad para el público en general.

3. Información relativa a las acciones

- 3.1.** Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.
- 3.2.** Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.
- 3.3.** Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.
- 3.4.** Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.
- 3.5.** Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el segmento BME Growth.
- 3.6.** Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la sociedad.

3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

4. Otras informaciones de interés

Cualquier otra información que, en función de las características y actividad propia de la sociedad o por otras razones, se considere pueda resultar de especial interés para los inversores (en su caso, y entre otras cuestiones, podría incluirse aquí información sobre el sistema de gobierno corporativo de la sociedad).

5. Asesor Registrado y otros expertos o asesores.

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.

6. Tratamiento de datos de carácter personal

Declaración de haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la presente Circular sobre Requisitos y Procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity

Adicionalmente deberá poder acreditar que ha proporcionado a dichas personas toda la información relativa al tratamiento de los datos de carácter personal, los fines del tratamiento y el ejercicio de sus derechos, así como su sujeción a la política de privacidad del grupo BME publicada en <https://www.bolsasymercados.es/esp/privacidad/Politica-de-Privacidad>