

**CIRCULAR 2/2018**

**REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO APLICABLES A LA INCORPORACIÓN Y  
EXCLUSIÓN EN EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL DE ACCIONES  
EMITIDAS POR EMPRESAS EN EXPANSIÓN Y POR SOCIEDADES ANÓNIMAS  
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)**

**(TEXTO REFUNDIDO)**

El Reglamento General del Mercado Alternativo Bursátil recoge las reglas generales para incorporar al Mercado los valores e instrumentos financieros en ellos negociables.

En su desarrollo, resulta preciso concretar esas previsiones, definir la documentación requerida para esa incorporación y diseñar el procedimiento que se seguirá al efecto, así como los requisitos y procedimiento para la eventual exclusión de tales valores negociables.

Se hace uso de la habilitación prevista en el apartado Tercero de la Circular 1/2018, de 24 de julio, de modificación de la Circular 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por SOCIMI, para aprobar un texto refundido de las normas y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

**Primero. Ámbito de aplicación**

La presente Circular detalla los requisitos, documentación y procedimiento aplicables para la incorporación y la exclusión en el Mercado de acciones emitidas por empresas de reducida capitalización y SOCIMI.

**Segundo. Requisitos de incorporación**

**1. Características de las entidades emisoras**

**1.1. Valores susceptibles de incorporación**

**a. Empresas de Reducida Capitalización**

Podrán incorporarse al segmento de Empresas en Expansión del MAB aquellas acciones emitidas por sociedades anónimas, españolas y extranjeras, que tengan su capital social totalmente desembolsado y respecto de las que no haya restricción legal o estatutaria alguna que impida la negociación y transmisibilidad de sus acciones. Las acciones estarán representadas por anotaciones en cuenta.

b. SOCIMI y sociedades extranjeras equiparables

Cumplidas las condiciones señaladas en la letra a), podrán incorporarse al segmento de SOCIMI del MAB aquellas acciones emitidas 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.
- Sociedades anónimas extranjeras cuyo objeto social y régimen de inversión sean equiparables con el previsto en la legislación española para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Aquellas SOCIMI o sociedades extranjeras equiparables de nueva incorporación que cuenten con menos del 70% del valor de mercado de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento se integrarán en un sub-segmento denominado "SOCIMI en Desarrollo".

A los efectos de su posible inclusión inicial en este sub-segmento, se tomará como referencia el informe de valoración señalado en el punto 6 de este apartado y el punto 2.6 del Anexo de esta Circular o, en su caso, la información que haya servido como base para llevar a cabo la colocación o la operación financiera referidas en los mencionados puntos.

Dicha clasificación se revisará semestralmente por el Comité de Coordinación e Incorporaciones, para lo cual las SOCIMI o sociedades extranjeras equiparables que al final de cada semestre tengan más del 20% del valor de su activo, directa o indirectamente, en bienes distintos de inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento deberán acreditar su valor ante su Asesor Registrado y ante el MAB dentro del mismo plazo establecido para presentar la información financiera periódica.

En todo caso, las SOCIMI o sociedades extranjeras equiparables que en cualquier otro momento cuenten o estimen contar, durante cuatro meses consecutivos, con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, deberán ponerlo en conocimiento del Mercado, al efecto de su inclusión en el sub-segmento de "SOCIMI en Desarrollo". Esta comunicación incluirá un informe detallando la composición, la naturaleza, estado y el valor estimado de los activos no afectos al alquiler, así como expectativas de su evolución dentro del activo de la compañía.

**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, podrá optar entre NIIF o US GAAP.

- 1.3.** Las sociedades que soliciten la incorporación al segmento de reducida capitalización (Empresas en Expansión) del Mercado 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.** En el caso de la incorporación de acciones emitidas por sociedades de reducida capitalización, las mismas deberán tener una capitalización inferior a quinientos millones de euros.

En el caso de la incorporación de acciones emitidas por SOCIMI, se admitirá una capitalización superior a quinientos millones de euros, siempre que se acredite en la fecha de solicitud de incorporación el cumplimiento de los requisitos que determinan la aplicabilidad de la exención de acuerdo con el artículo 77.3 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.
- 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 caso de sociedades de reducida capitalización, 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 se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.
- 1.7.** Los accionistas principales, los administradores y los principales directivos de SOCIMI o sociedades extranjeras equiparables 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 u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.
- 1.8.** La compañía deberá disponer de un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el art. 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

## **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 10% del capital social y sucesivos múltiplos, por cualquier título, directa o indirectamente.

En el caso de las SOCIMI, esa obligación se referirá al porcentaje del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

En cuanto a los administradores y directivos esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

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.

### **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.

### **2.3. Solicitud de exclusión de negociación en el MAB**

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 secundario oficial español 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. Acciones susceptibles de incorporación**

### **3.1. Podrán ser incorporadas acciones de empresas de reducida capitalización**

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, o algunos de sus accionistas de referencia, suscribirá con un intermediario financiero un contrato de liquidez, de acuerdo con lo establecido en el punto 12 de la Circular de Normas de Contratación.

#### **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 o por cualquier Miembro del Mercado mediante escrito dirigido al Mercado y firmado por persona con poder bastante.

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 documento informativo inicial 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 relevante que, con carácter periódico o puntual, pueda afectar a la negociación de sus acciones y esté prevista en las normas reguladoras del Mercado.

## **2. Documentación informativa inicial**

En el supuesto de que la entidad emisora registre en la Comisión Nacional del Mercado de Valores un folleto informativo de oferta de valores, deberá aportarse al Mercado el referido folleto, así como justificación de su registro.

En defecto de folleto informativo, como consecuencia de los supuestos en los que se exceptúe la obligación de publicar el mismo, según la normativa vigente en cada momento, será necesario presentar un Documento Informativo de Incorporación al Mercado. 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 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 corresponderá a los mismos y a 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.

### **Cuarto. Tramitación**

Recibida la solicitud, se dará traslado de ella al Comité de Coordinación 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 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, 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, de forma motivada, el Consejo de Administración en los siguientes casos:

1.1. Incumplimiento grave y reiterado de las obligaciones exigibles a la entidad emisora, especialmente en lo que se refiere a la remisión y publicación 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.

1.2. Solicitud de la entidad emisora.

a) 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.

b) 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.

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 el artículo 77.3 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, 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 quinientos millones de euros durante un período continuado superior a seis meses, de acuerdo con lo previsto en el mencionado artículo 77.3 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo.

c) 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 publicarse como hechos relevantes.

- 1.3. Inobservancia por la entidad emisora de los requisitos o condiciones exigidos para la incorporación de los valores negociables emitidos por la misma, al correspondiente segmento del Mercado.
- 1.4. Inobservancia por la entidad emisora de la condición exigida a la entidad para su incorporación al Mercado.
- 1.5. Admisión a negociación en un mercado secundario oficial español.
- 1.6. Exclusión de negociación de los valores negociables incorporados al Mercado en los mercados regulados no españoles donde se encontrasen admitidos a negociación.
- 1.7. En aquellas sociedades en las que se haya abierto la fase de liquidación de acuerdo con la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, o que se encuentren en fase de liquidación societaria, de conformidad con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

**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 1.1., 1.3. y 1.4. del anterior apartado 1 de este artículo.
- Una vez completo el expediente, lo trasladará al Comité de Coordinación 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. En caso de que la Comisión Nacional del Mercado de Valores acuerde la exclusión de un valor del Mercado, el Mercado publicará ese acuerdo y ejecutará la exclusión.

4. 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 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**

A partir de la fecha de aplicación de la presente Circular, a los accionistas principales, administradores y principales directivos de SOCIMI o sociedades extranjeras equiparables cuyas acciones se incorporaron al Mercado con posterioridad al 2 de agosto de 2017 les será de aplicación lo previsto en el punto 1.7. del apartado Segundo de la presente circular.

#### **Noveno. Aplicación y sustitución de previas Circulares**

La presente Circular será aplicable a partir del día 2 de agosto de 2018, momento en el que sustituirá y dejará sin efecto la Circular 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la Circular 1/2018, de 24 de julio, de modificación de la Circular 9/2017, de 21 de diciembre.

Madrid, 24 de julio de 2018

EL SECRETARIO

Ignacio Olivares Blanco

## ANEXO

### **Esquema del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (Segmentos para Empresas en Expansión o SOCIMI)**

A continuación se facilita un esquema del contenido mínimo del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

#### **Portada**

- Indicación de que el Documento se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB de la totalidad de las acciones (o de ciertas clases o series de acciones) emitidas por una determinada Sociedad.
- En su caso, indicación de que el MAB EE (segmento para Empresas en Expansión) es un Mercado diseñado para compañías de reducida capitalización en expansión. Los inversores en las empresas negociadas en el MAB EE deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas más grandes y de trayectoria más dilatada que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB EE debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.
- En su caso, indicación de que los inversores en las empresas negociadas en el MAB SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB SOCIMI 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 del Mercado Alternativo Bursátil 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.
- Referencia al MAB-EE o al MAB-SOCIMI.
- 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 por acción.

- 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 (datos registrales, domicilio...) 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 MAB-EE o MAB-SOCIMI.
- 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.

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. 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 últimos tres 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 15 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 cuatro 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 sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor.

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

**2.14.** Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), 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.

**2.15.** Información relativa a operaciones vinculadas.

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre<sup>1</sup>, 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).

---

<sup>1</sup> 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.

**2.16.** En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o 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) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente

**2.16.1.** Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

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

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

**2.17.** Información relativa a los administradores y altos directivos del emisor.

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

**2.17.2.** 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. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

**2.17.3.** 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). 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.

**2.18.** Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

**2.19.** 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. Así mismo,

se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

**2.20. 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.

**2.21. 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.

**2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.**

El emisor proporcionará una declaración de que dispone de un Reglamento Interno de Conducta ajustado a lo previsto en el art. 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores.

**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.** En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-EE o MAB-SOCIMI.
- 3.5.** Pactos parasociales entre accionistas o entre la sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

- 3.6. 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 MAB-EE o MAB-SOCIMI.
- 3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la sociedad.
- 3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.
- 3.9. 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 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.