

## Anexo I. Registro del Título del Trabajo Fin de Grado (TFG)

NOMBRE DEL ALUMNO: Marta Sillero García

PROGRAMA: E6

GRUPO:

FECHA: 21/10/2024

**Director Asignado:** Pérez-Renovales, David

**Título provisional del TFG:**

“BME Growth y BME Scaleup como Alternativas al Mercado Continuo: Un Análisis Comparativo de la Salida a Bolsa de las SOCIMIs”

**ADJUNTAR PROPUESTA (máximo 4 páginas: Índice provisional, objetivos, metodología y bibliografía)**

**Firma del estudiante:**



**Fecha: 21/10/2024**

## Tabla de contenido

<b>RESUMEN.....</b>	<b>2</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1 FINALIDAD Y MOTIVOS.....	2
1.2 OBJETIVOS .....	2
1.3 METODOLOGÍA.....	3
<b>2. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>4</b>
2.1 LAS SOCIMIS: CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS .....	4
2.2 EL SECTOR INMOBILIARIO ESPAÑOL EN LA ACTUALIDAD .....	4
<b>3. EL MERCADO CONTINUO .....</b>	<b>4</b>
3.1 CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE COTIZACIÓN .....	4
3.2 EVOLUCIÓN DE LAS SOCIMIS .....	4
<b>4. SISTEMAS MULTILATERALES DE NEGOCIACIÓN .....</b>	<b>4</b>
4.1. HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE BME GROWTH .....	4
4.2 CREACIÓN Y OBJETIVOS DE BME SCALEUP .....	5
<b>5. BME GROWTH.....</b>	<b>5</b>
5.1 CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE COTIZACIÓN EN BME GROWTH .....	5
5.2 EVOLUCIÓN DE LAS SOCIMIS EN BME GROWTH .....	5
<b>6. BME SCALEUP.....</b>	<b>5</b>
6.1 CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE COTIZACIÓN EN BME SCALEUP .....	5
6.2 EVOLUCIÓN DE LAS SOCIMIS EN BME SCALEUP .....	5
<b>7. COMPARATIVA ENTRE EL MERCADO CONTINUO, BME GROWTH Y BME SCALEUP PARA LAS SOCIMIS.....</b>	<b>6</b>
<b>8. ANÁLISIS: ESTUDIO DE CASOS .....</b>	<b>6</b>
<b>9. PROPUESTA DE SALIDA A BOLSA A UNA SOCIMI.....</b>	<b>6</b>
<b>10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>6</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>4</b>

## **Resumen**

### **1. INTRODUCCIÓN**

#### **1.1 Finalidad y motivos**

La finalidad principal de este trabajo es ofrecer un análisis comparativo detallado entre tres mercados bursátiles españoles: el Mercado Continuo, BME Growth y BME Scaleup, en relación con la cotización de las SOCIMIs. Este análisis busca evaluar cuál de estos mercados ofrece mayores ventajas a las SOCIMIs en términos de flexibilidad de los requisitos de incorporación y permanencia como puede ser la liquidez, acceso a capital, rentabilidad y difusión accionarial.

El motivo que impulsa este estudio reside en la importancia creciente de las SOCIMIs dentro del sector inmobiliario español, y en el papel que los mercados de capitales juegan en su financiación y expansión. Además, el reciente lanzamiento de BME Scaleup en 2023 plantea la necesidad de estudiar las diferencias entre estos tres mercados y su impacto en la estrategia de las SOCIMIs, particularmente en un contexto de evolución de los tipos de interés y cambios en el apetito inversor por activos inmobiliarios.

Es crucial entender qué mercado es más apropiado para las SOCIMIs en función de su tamaño, fase de crecimiento y objetivos financieros, dado que cada uno ofrece distintas oportunidades y limitaciones. Este análisis será útil no solo para inversores y gestores de SOCIMIs, sino también para académicos y profesionales del sector bursátil e inmobiliario que buscan comprender mejor la interacción entre estos mercados y las dinámicas de inversión en el sector inmobiliario español.

#### **1.2 Objetivos**

Este trabajo tiene como objetivo principal realizar un análisis comparativo que permita identificar qué mercado es más atractivo para la salida a bolsa de una SOCIMI: el Mercado Continuo, BME Growth o BME Scaleup. Algunas de las métricas más importantes que se tendrán en cuenta para evaluar las ventajas de cada mercado son: capitalización, liquidez, volumen de acciones y rentabilidad por dividendo.

Como objetivo secundario, se pretende analizar el trasvase de SOCIMIs entre BME Growth y BME Scaleup, evaluando los motivos que impulsan este cambio y sus implicaciones tanto para las SOCIMIs como para sus accionistas. Este objetivo permitirá

comprender mejor las dinámicas internas de estos mercados y la interacción entre crecimiento orgánico y la necesidad de acceder a nuevas fuentes de capital.

### **1.3 Metodología**

La metodología que se utilizará en este trabajo combinará un enfoque cuantitativo y cualitativo para ofrecer una visión integral del impacto de los distintos requisitos de mercado en el desempeño de la cotización de las SOCIMIs.

En primer lugar, se realizará una revisión exhaustiva de la literatura existente sobre SOCIMIs y mercados bursátiles, incluyendo estudios previos, informes sectoriales y documentación oficial de BME sobre los tres mercados en cuestión. Esta revisión permitirá contextualizar la investigación y proporcionar un marco teórico robusto.

Además, se procederá a la recolección de datos de SOCIMIs cotizadas en los tres mercados. Se utilizarán bases de datos financieras como Bloomberg para obtener información sobre la liquidez, la rentabilidad por dividendo, el activo total, y la evolución bursátil de estas sociedades. Este análisis cuantitativo permitirá comparar los resultados de las SOCIMIs en función del mercado en el que cotizan.

Por último, se realizará un estudio de casos incluirá tanto SOCIMIs que hayan permanecido en un solo mercado como aquellas que hayan pasado de BME Growth a BME Scaleup, para identificar los motivos y resultados de dichos movimientos.

## BIBLIOGRAFÍA

- BME. (s.f.). *Circular 1/2020*. Obtenido de BME Growth: [https://www.bmegrowth.es/docs/normativa/esp/circulares/2020/1\\_2020\\_CIRC\\_INCORPORACIÓN\\_BME\\_Growth.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/normativa/esp/circulares/2020/1_2020_CIRC_INCORPORACIÓN_BME_Growth.pdf)
- BME. (s.f.). *Circular 1/2023*. Obtenido de BME Scaleup: [https://www.bolsasymercados.es/MTF\\_Equity/bme-scaleup/docs/normativa/esp/circulares/2023/Circular-1-2023\\_def.pdf](https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/docs/normativa/esp/circulares/2023/Circular-1-2023_def.pdf)
- BME. (s.f.). *Circular 2/2022*. Obtenido de BME Growth: [https://www.bmegrowth.es/docs/normativa/esp/circulares/2022/20220722\\_Circular\\_2-2022\\_Modificación\\_Circulares\\_\\_1\\_y\\_3-2020.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/normativa/esp/circulares/2022/20220722_Circular_2-2022_Modificación_Circulares__1_y_3-2020.pdf)
- BME. (s.f.). *Circular 2/2024*. Obtenido de BME Scaleup: [https://www.bolsasymercados.es/MTF\\_Equity/bme-scaleup/docs/normativa/esp/circulares/2024/MTF\\_Equity\\_Aviso\\_20240626.pdf](https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/docs/normativa/esp/circulares/2024/MTF_Equity_Aviso_20240626.pdf)
- BME. (s.f.). *Circular 3/2020*. Obtenido de BME Growth: [https://www.bmegrowth.es/docs/documentos%5CAvisos%5C2020%5C09%5CMAB\\_Aviso\\_20200903\\_2.pdf](https://www.bmegrowth.es/docs/documentos%5CAvisos%5C2020%5C09%5CMAB_Aviso_20200903_2.pdf)
- BME. (s.f.). *Circular 3/2023*. Obtenido de BME Scaleup: [https://www.bolsasymercados.es/MTF\\_Equity/bme-scaleup/docs/normativa/esp/circulares/2023/4\\_-3-2023-Circular-informacion-BME-Scaleup\\_v20230926\\_clean.pdf](https://www.bolsasymercados.es/MTF_Equity/bme-scaleup/docs/normativa/esp/circulares/2023/4_-3-2023-Circular-informacion-BME-Scaleup_v20230926_clean.pdf)
- Dmitry Khametshin, D. L. (16 de Octubre de 2024). EL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN RECIENTE, DETERMINANTES E INDICADORES DE ESFUERZO. *Banco de España*(Nº 2432).
- Intermoney Valores S.V. (s.f.). *Informe Small Caps*. Obtenido de BME Growth: <https://www.bmegrowth.es/docs/docsSubidos/Publicaciones/Informe-Small-Caps.pdf>
- Metros2. (2022). Las SOCIMIs celebran su décimo aniversario en la Bolsa de Madrid. *Metros2*, 54-59.
- Víctor García-Vaquero, I. R. (2020). EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS SOCIMI EN ESPAÑA. *Banco de España - Boletín Económico*.