

**DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA
EL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME GROWTH
DE BME MTF EQUITY (“BME GROWTH”)**



Octubre de 2024

El presente Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación**” o “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con el modelo contenido en el Anexo 2 de la “Circular 2/2020, de 30 de julio de 2020, sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “**Circular 2/2020**”), y se ha elaborado con ocasión de la incorporación en BME Growth de las nuevas acciones ordinarias que han sido emitidas por “Miciso Real Estate SOCIMI, S.A.” (“**Miciso**”, la “**Sociedad**” o el “**Emisor**”) en el contexto de la ejecución de la ampliación de capital a la que se refiere el presente Documento de Ampliación.

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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de Miciso.

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 de este Documento de Ampliación Reducido. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en el número 74 del Paseo de la Habana, 28036 Madrid, provista de número de identificación fiscal (NIF) A-62585849 y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, Asesor Registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de los aumentos de capital que se describen más adelante en este Documento de Ampliación, a los efectos previstos en la “Circular 4/2020, de 30 de julio de 2020, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity” (la “**Circular 4/2020**”),

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular 2/2020.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el presente Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1. Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.....	5
1.2. Persona o personas, que deberán de 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.	5
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.	5
2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	7
2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.....	7
2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	8
2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	9
2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.	9
2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	11
2.6. Declaración sobre el capital circulante.....	11
2.7. Factores de riesgo.....	12

3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	15
3.1.	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	15
3.2.	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta dela ampliación de capital.	15
3.3.	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	21
3.4.	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	21
3.5.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.	21
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	22
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	23
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	23
5.2.	En caso de que el Documento de Ampliación 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 e tercero tenga con la entidad emisora.	23
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.	23
ANEXO I	Estados financieros intermedios resumidos individuales correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024.....	24

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación y que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado.

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado con fecha 28 de abril de 2023, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (en adelante, “**DIIM**”), publicado el 21 de abril de 2023, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de 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, conforme la misma fue modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, (en adelante, la “**Circular 1/2020**”).

Con ocasión de las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad en marzo de 2024 y julio 2024, se publicó en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes documentos de ampliación reducido (el “DAR marzo 2024” y el “DAR julio 2024”).

El mencionado DIIM, DAR marzo 2024 y DAR julio 2024, pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad (www.miciso.es) y de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2020 de 30 de julio, de Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, conforme la misma fue modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, (en adelante, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

1.2. Persona o personas, que deberán de 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.

D. Martín Pich-Aguilera, como Presidente del Consejo de Administración, debidamente facultado a estos efectos en virtud de delegación expresa los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración con fecha 9 de octubre de 2024, asume la responsabilidad, del contenido del presente Documento de Ampliación cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

D. Martín Pich-Aguilera, como Presidente del Consejo de Administración, en nombre y representación de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., y como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (“**SOCIMI**”), con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 (Madrid) y con NIF A-72793888. El código LEI de la Sociedad es 959800VSK6Q3VLUD0288 y la página web de la Sociedad www.miciso.es.

La Sociedad Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 24 de noviembre de 2022 y que se acogió al régimen fiscal de SOCIMI con fecha 31 de enero de 2023, con domicilio social en el Paseo de la Habana nº 74, 28036 Madrid (Comunidad de Madrid). La constitución de la Sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid D. Eduardo Ávila Rodríguez con número de protocolo 3.003 e inscrita en

el Registro Mercantil de Madrid el 1 de diciembre de 2022 (tomo 44.382, folio 19, sección 8, hoja M-782161, inscripción 1ª).

El objeto social de Miciso está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMIs, es el siguiente:

Artículo 2. Objeto Social

La Sociedad tiene por objeto:

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación;*
- (b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;*
- (c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS;*
- (d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
- (e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

Dichas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades de objeto idéntico o análogo.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad. Si la Ley exigiere para el ejercicio de las actividades incluidas en el objeto social algún título profesional, éstas deberán realizarse por medio de persona que ostente la titulación requerida.

Aquellas actividades que por disposición legal requieran para su ejercicio autorización administrativa, licencia o inscripción en un registro especial, no podrán realizarse sin el previo cumplimiento de estos requisitos.

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6820- Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.”

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios.

El 5 de junio de 2024, la junta general ordinaria de la Sociedad aprobó, bajo el punto Cuarto de su orden del día, un aumento de capital por importe nominal máximo de 5.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 5.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta (el “Aumento”), delegando en el Consejo de Administración las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el correspondiente acuerdo de la junta general, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “LSC”).

El 9 de octubre de 2024, el Consejo de Administración acordó, al amparo de la delegación de facultades descrita en el párrafo anterior, ejecutar el Aumento mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 5.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euros de valor nominal cada una (las “Nuevas Acciones”). Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitirán a un tipo de emisión unitario de 1,00 euros (el “Precio de Suscripción”). En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento fue fijado en 5.000.000 euros, con un importe nominal total máximo de 5.000.000 euros.

Tal y como se detalla en el apartado 3.2 siguiente, el Aumento se ha estructurado en dos periodos: un Periodo de Suscripción Preferente, en el que los accionistas de la Sociedad podrán ejercer sus derechos de suscripción preferente y un Periodo de Asignación Discrecional, en el que las acciones que no sean suscritas en ejercicio de los derechos de suscripción preferente podrán ser ofrecidas por el Consejo de Administración y suscritas por terceros inversores.

Por tanto, el Aumento permite, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan su porcentaje de participación en la Sociedad y, por otro, que la Sociedad amplíe su base accionarial en caso de que el Aumento no quede íntegramente suscrito al término del correspondiente período de suscripción preferente. En consecuencia, el Aumento podrá facilitar la entrada de nuevos inversores en el capital de la Sociedad y favorecer la diversificación de la base accionarial.

A este respecto, se hace constar que las Nuevas Acciones no han sido ni serán registradas de conformidad con la *United States Securities Act de 1933* en su redacción actual ni con la normativa de mercado de valores de ningún estado u otra jurisdicción de Estados Unidos de América. Asimismo, el DAR no debe publicarse o distribuirse a personas residentes en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica o cualesquiera otros países en los que la distribución de dicha información está restringida por la ley; y el Aumento no constituye una oferta de venta, ni una solicitud de ofertas de compra de valores en la Mancomunidad de Australia, Canadá, Estados Unidos de América, el Estado del Japón, Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, República de Sudáfrica ni en ningún otro país en el que sea ilegal realizar una oferta o solicitud de esa naturaleza. En todo caso, la Sociedad cumple con los requisitos para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso

de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “Reglamento 2017/1129”). En particular, se hace constar que el Aumento se dirigirá a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

En caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 14.148.000 euros, dividido en 14.148.000 acciones nominativas de 1,00 euros de valor nominal cada una.

Los mencionados acuerdos de la Junta de Accionistas sobre la Ampliación de Capital fueron comunicados mediante la correspondiente Otra Información Relevante. La referida documentación puede consultarse en la web de BME Growth, así como en la página web de la Sociedad (www.miciso.es).

En línea con la estrategia anunciada en el DIIM, la Sociedad tiene por objeto ser titular de activos por un periodo de tiempo de medio a largo plazo, reconociendo que el valor puede crearse a través de la rotación de activos en la cartera a lo largo del tiempo. En particular, la estrategia de inversión de la Sociedad se centra en edificios residenciales o locales comerciales bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, con un tamaño significativo, bien construidos, bien mantenidos y lo más cerca posible de las redes de transporte.

A este respecto, el Aumento tiene por principal finalidad permitir a Miciso continuar incrementando su cartera de activos. La adquisición, en su caso, de los inmuebles en análisis implicaría la realización de desembolsos significativos en el corto y medio plazo, que podrían ser financiados, total o parcialmente, con recursos propios. De esta forma, Miciso podrá atender, en su caso, total o parcialmente, las oportunidades de inversión bajo análisis actualmente.

En el actual entorno, el Aumento permitirá a Miciso, principalmente:

- i) Reforzar su estructura financiera y facilitar el acceso a la financiación ajena, aumentando la eficiencia de la Sociedad para los accionistas, al diluir sus costes operativos sobre un volumen de activos mayor;
- ii) Incrementar su cartera de activos. En la Junta celebrada el 28 de diciembre de 2023, se aprobó por unanimidad la adquisición directa o indirecta de activos inmobiliarios, por un precio máximo de 6.000.000 euros que se encuentran en estado de arrendamiento (comunicado al Mercado mediante Otra Información Relevante con fecha de 29 de diciembre de 2023). Con fecha 3 de abril de 2024, Miciso ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública un local comercial en la calle Greco número 27, de Madrid, con una superficie 812 m² por un precio de 2.312.339,22 euros. Dicho local se encuentra arrendado a la mercantil “DIA RETAIL ESPAÑA, S.A.” Unipersonal por una renta mensual actual de 15.200 euros mensuales y un plazo de obligado cumplimiento hasta febrero de 2030.
- iii) Disponer de mayor autonomía en la selección y ejecución de oportunidades, asegurando en el corto y medio plazo la disponibilidad de fondos para atender oportunidades de inversión (como la adquisición de activos que ya han sido aprobados por la Junta de Accionistas) y, por consiguiente, facilitar la materialización de la cartera de oportunidades de adquisición de activos que puedan ser objeto de análisis por Miciso.

2.2. Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Miciso a BME Growth está disponible en la página web de Miciso (www.miciso.es), así como en la de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio. Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de Miciso.

2.3. Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.

En virtud de lo previsto en la Circular BME Growth 3/2020, la Sociedad publicó el 21 de octubre de 2024 los estados financieros intermedios resumidos individuales correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024, junto con el informe de revisión limitada emitido por SW Auditores España, S.L.P (“SW Auditores”) domiciliada en Paseo de la Castellana, 137 - planta 17, 28046, Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-83887125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19695, Folio 59, sección 8, Hoja 346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1620, que se adjuntan como **Anexo I** al DAR.

Los referidos estados financieros intermedios fueron formulados por el Consejo de Administración de acuerdo con:

- i. El Plan General de Contabilidad (“PGC”), y sus adaptaciones sectoriales, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación; y las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del PGC y sus normas complementarias;
- ii. La Ley de SOCIMIs en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- iii. El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los referidos estados financieros fueron revisados por SW Auditores, el cual emitió el correspondiente informe de revisión limitada con fecha 11 de octubre de 2024, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. 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.

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con los estados financieros intermedios individuales del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2024, que han sido objeto de revisión limitada por SW Auditores. Estos estados financieros, mencionados en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como Anexo I al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación del DAR.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2024 y de 2023. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

€	31/08/2024*	31/08/2023*
Ingresos	177.715,73	72.262,87
Gastos de personal	(3.335,80)	(3.723,45)
Otros gastos de explotación	(180.427,36)	(107.408,66)
Amortización	(11.913,79)	(550,04)
Otros Resultados	(1.393,56)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(19.354,78)	(39.419,28)
Gastos financieros	(20.530,82)	0
RESULTADO FINANCIERO	(20.530,82)	0

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(39.885,60)	(39.419,28)
Impuesto sobre beneficios	0	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	(39.885,60)	(39.419,28)

**Información financiera no auditada ni sujeta a revisión por parte de auditor*

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en la tabla anterior:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: La Sociedad ha incrementado su importe neto de la cifra de negocios en agosto de 2024 debido a que el activo en la calle Gutierre de Cetina número 59 bis adquirido en 2023, ha generado ingresos en 2024 durante 8 meses frente a los 5 meses de 2023. Adicionalmente, en abril de 2024, se adquiere el activo en calle Greco número 27 que ha generado ingresos durante 5 meses.
- (ii) Otros gastos de explotación: El incremento de otros gastos de explotación se corresponde con los gastos relativos a primas de seguro y suministros y con los gastos directamente asociados a la identificación y adquisición de un activo.

A continuación, se muestra una tabla con el desglose de los gastos de explotación:

	Para el período cerrado a 31 de agosto de 2024	Para el período cerrado a 31 de agosto de 2023
	(euros)	
Servicios exteriores	(173.063,89)	(106.494,86)
Reparaciones y conservación	(24.289,18)	(337,71)
Servicios profesionales independientes	(91.444,24)	(90.751,39)
Resto	(57.330,47)	(15.405,76)
Tributos	(6.280,20)	(913,80)
Ajustes negativos en la imposición indirecta	(1.083,27)	
Total gastos de explotación	(180.427,36)	(107.408,66)

- (iii) Amortización del inmovilizado: La amortización del inmovilizado en la adquisición de los inmuebles en 2023 y en 2024 considerándose al 2% del valor de la construcción, equivalente a una vida útil de 50 años.
- (iv) A 31 de diciembre de 2023 la compañía disponía de tesorería por importe de 554.769 € y mantenía una deuda con partes vinculadas por importe de 500.000 €. Durante el periodo suscribió un contrato de crédito mercantil por importe de 5.000.000€ que se dispuso en fechas 3 y 29 de abril por importes de 3.500.000 y de 1.500.000 respectivamente. Dicho crédito fue capitalizado por acuerdo de la junta general el día 5 de junio de 2024, que fue elevado a publico el 2 de julio y calificado positivamente por el registrador mercantil de Madrid el día 22 de julio. A 31 de agosto de 2024, la tesorería de la sociedad es de 4.657.736,52 € y no mantiene deudas con partes vinculadas.
- (v) La sociedad no ha recurrido a financiación bancaria hasta la fecha lo que no impide que si se presenta una oportunidad en el mercado que requiera financiación ajena opte por

el recurso al endeudamiento bancario por lo que ha iniciado en conversaciones con diversas entidades para conocer las condiciones de la posible financiación.

2.5. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

Con ocasión de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth en abril de 2023, la Sociedad publicó en el DIIM las previsiones o estimaciones relativas a los ejercicios 2023 y 2024 en las que se incluía información sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y resultado antes de impuestos. No obstante, el Consejo de Administración celebrado el 5 de junio de 2024, como consecuencia de la adquisición de un local comercial, decidió reformular las previsiones a 31 de diciembre de 2024.

A continuación, se resume el grado de cumplimiento de las referidas previsiones correspondientes al ejercicio 2024 junto con el grado de cumplimiento a 30 de junio de 2024.

€	30/06/2024	Previsiones 31/12/2024	Grado de cumplimiento
Ingresos	124.378,64	320.797,93	38,77%
Gastos de personal	(3.335,80)	(3.335,80)	100%
Otros gastos de explotación	(135.253,55)	(162.002,44)	83,49%
Amortización	(7.625,66)	(24.862,98)	30,67%
Otros Resultados	(1.393,56)	(1.393,56)	100%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(23.229,93)	129.203,15	(17,98%)
Gastos financieros	(20.530,82)	(20.530,82)	
RESULTADO FINANCIERO	(20.530,82)	(20.530,82)	0%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(43.760,75)	108.672,33	(40,27%)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(43.760,75)	108.672,33	(40,27%)

Se hace constar que la información financiera incluida en el presente apartado ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores y no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, a excepción de los datos referidos a 30 de junio de 2024 que han sido sometidos a la revisión del auditor de la compañía y que han sido publicados mediante Otra Información Relevante el pasado 21 de octubre de 2024.

2.6. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración, en su reunión mantenida con fecha 9 de octubre de 2024, declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (“**working capital**”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

2.7. Factores de riesgo.

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado con fecha de 21 de abril de 2023, y en los Documentos de Ampliación de Marzo 2024 y Julio 2024, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de tomar cualquier decisión de inversión respecto de las acciones de la Sociedad, debe tenerse en cuenta, entre otros, los factores de riesgo descritos en el DIIM de la Sociedad y en los Documentos de Ampliación, los cuales, en caso de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe considerarse que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de Miciso incluidos en el DIIM.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el presente apartado.

Asimismo, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes a la fecha del presente Documento de Ampliación, pudieran tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados que podrían tener un efecto adverso en los resultados u operativa de la Sociedad:

Riesgos de retrasos a la hora de invertir los fondos de la Sociedad pueden tener un efecto desfavorable en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad

A la hora de formar su cartera de activos, la Sociedad puede enfrentarse a retrasos e imprevistos (en concreto, localizar inmuebles adecuados, llevar a cabo los estudios previos - *due diligence*, negociar contratos de compra aceptables, entre otros). Por otra parte, las licencias o autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad de la Sociedad pueden ser denegadas o, en su caso, concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, lo que puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, que la Sociedad incurra en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación. Además, la situación del mercado y otros factores descritos en esta misma sección pueden influir negativamente en la capacidad de la Sociedad para identificar y realizar dentro del plazo previsto inversiones adecuadas en activos capaces de generar, en su conjunto, el objetivo de rentabilidad perseguido (es decir, una tasa interna de retorno sin apalancamiento del 8,0% bruto anual sobre el importe suscrito por los inversores en el aumento de capital previo a la incorporación a negociación y en cualquier aumento de capital posterior de la Sociedad).

Por todo lo anterior, la Sociedad no puede anticipar cuanto tiempo tardará en invertir el importe íntegro de los fondos disponible. De hecho, no existe garantía alguna de que el Consejo de Administración vaya a tener éxito en la identificación de inversiones adecuadas, como tampoco existe garantía alguna de que la Sociedad vaya a poder invertir en activos inmobiliarios dentro del calendario previsto o, incluso, de que pueda invertir en dichos activos.

En todo caso, cuanto más largo sea el tiempo empleado por la Sociedad para invertir el importe íntegro de las aportaciones en activos inmobiliarios, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor. Por ello, la

incapacidad de la Sociedad para seleccionar e invertir en bienes inmuebles a su debido tiempo puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y, por tanto, puede retrasar o limitar la distribución de resultados, así como la rentabilidad de las inversiones acometidas por los accionistas.

Riesgo asociado al posible incumplimiento del plan de negocio.

El Consejo de Administración ha elaborado las previsiones financieras correspondientes al ejercicio en curso en base a estimaciones basadas en contratos suscritos por la Sociedad así como la incorporación de los inmuebles descrita en la sección 2.1 del presente DAR. Las previsiones financieras no han sido objeto de auditoría o revisión por parte de un auditor independiente y su cumplimiento está sujeto a factores externos no controlables por Miciso, como la ocupación esperada del activo en el periodo proyectado. Los potenciales desvíos frente a las estimaciones de la Sociedad pueden derivar en el surgimiento de necesidades de financiación no previstas por Miciso, que en última instancia podrían tener un impacto negativo en sus resultados o su situación patrimonial.

Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad

La marcha de la Sociedad, sus activos y sus resultados dependerá de la actuación del órgano de Administración y, en concreto, de la experiencia, destreza y juicio de sus miembros a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas. No obstante, pese a la experiencia de los Consejeros, no existe garantía de que éste vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro, ni, en última instancia que sea capaz de crear una cartera que genere rendimientos atractivos para los inversores. Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad del órgano de administración para definir una estrategia de inversión exitosa y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas.

En este sentido, no puede asegurarse que el órgano de administración vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de rentabilidad que propongan los administradores o que sea atractivos para un inversor. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Órgano de Administración podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, las perspectivas, los resultados o la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de incumplimiento de los requisitos asociados al Régimen de SOCIMI

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, el mantenimiento de un capital social mínimo superior a 5 millones de euros, la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (“**Activos Aptos**”) de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Asimismo, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del IS. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Riesgos vinculados a posibles conflictos de intereses de miembros del Consejo de Administración.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son miembros del órgano de administración de otras sociedades que tienen un objeto análogo o complementario al de Miciso, lo cual podría llevar aparejado que en alguna ocasión el consejero se encontrara en una situación de conflicto de interés. En concreto los administradores lo son también de la entidad Markis 16, S.L. cuyo objeto comprende actividades inmobiliarias. No obstante, Markis 16, S.L. es uno de los accionistas de referencia de Miciso con una participación del 24,05% y aunque su objeto social incluye actividades propias de MICISO, su actividad concreta no supone una competencia efectiva con la Sociedad.

En consecuencia, en su doble condición de miembro del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas o miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Los administradores tienen la obligación de evitar las situaciones de conflicto y de comunicar al Consejo de Administración la participación o su involucración en la gestión de sociedades de análogo o complementario objeto. El Consejo de Administración no considera que las relaciones comunicadas por los consejeros supongan a la fecha situaciones de riesgo concreto con independencia de evaluar dicha situación anualmente.

Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario

La Sociedad se encuentra controlada al 55,75% por Susnenita 2 S.L.U., cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. No se puede asegurar que los intereses de Susnenita 2 S.L.U. coincidan con los intereses de los potenciales nuevos accionistas o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad. Este hecho podría afectar en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Por una parte, los consejeros de la Sociedad, son a su vez socios del accionista Susnenita 2 S.L.U., accionista mayoritario de la Sociedad., En consecuencia, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

A la fecha del DAR, el capital social de la Sociedad asciende a 9.148.000 euros, dividido en 9.148.000 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie e íntegramente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.1 anterior, el 5 de junio de 2024, la junta general ordinaria de la Sociedad aprobó, entre otros, el Aumento, esto es, un aumento de capital por importe nominal máximo de 5.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 5.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, que se suscribirán y desembolsarán íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta, delegando en el Consejo de Administración, las facultades precisas para ejecutar el Aumento y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.a) de la LSC. En particular, conforme a lo indicado en el apartado 3.4 siguiente. Las Nuevas Acciones serán nominativas, se representarán por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”). Asimismo, las Nuevas Acciones serán de la misma clase y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

Por su parte, el Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 9 de octubre de 2024, ejecutar el Aumento, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 5.000.000 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad de 1,00 euro de valor nominal cada una. Asimismo, acordó que las Nuevas Acciones se emitiesen a un tipo de emisión unitario de 1,00 euro. En consecuencia, el importe efectivo máximo del Aumento fue fijado en 5.000.000 euros.

En consecuencia, en caso de suscripción completa del Aumento, el capital social de la Sociedad ascendería a 14.148.000 euros, dividido en 14.148.000 acciones nominativas de 1,00 euro de valor nominal cada una.

3.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las Acciones Nuevas está estructurado en 2 periodos según se detalla a continuación:

- (i) Periodo de Suscripción Preferente y
- (ii) Periodo de Suscripción Adicional

Proceso de solicitud

Se reconoce el derecho de suscripción preferente de las Nuevas Acciones a los accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital y en los siguientes términos:

i) Asignación de los derechos de suscripción preferente

Tendrán derecho a la suscripción preferente de Nuevas Acciones los Accionistas (los “**Accionistas Legitimados**”) de Miciso que hayan adquirido sus acciones hasta las 23:59 horas del día de publicación del anuncio del Aumento en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (*Last trading date*) y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cierre del segundo día hábil bursátil posterior al de la publicación del anuncio en el BORME (*Record date*). Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Nuevas Acciones (los “**Inversores**”).

ii) Derechos de suscripción preferente

Los Accionistas Legitimados podrán ejercer, dentro del Período de Suscripción preferente (tal y como este término se define con posterioridad), el derecho a suscribir un número de Nuevas Acciones proporcional al valor nominal de las acciones que posean.

Serán necesarios nueve 9 derechos de suscripción preferente para suscribir cinco 5 acciones nuevas, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 100.000, las cuales representan un total del 1,09% del capital social de Miciso previo a la Ampliación de Capital. Dichas acciones no confieren derecho de suscripción preferente según lo previsto en el artículo 148 de la LSC, pero tampoco pueden atribuirse al resto de las acciones ya que no es posible fijar el número de acciones en autocartera existentes el día de Record Date sin suspender la mecánica del proveedor de liquidez. Por ello, como más adelante se explica se articula un mecanismo para fijar la ecuación de canje.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Markis 16, S.L. titular de 2.200.000 acciones renuncia de forma expresa e irrevocable ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a un número de acciones de su titularidad que equivalgan a la suma de 48.000 acciones y la diferencia, positiva o negativa, entre las acciones en autocartera en la fecha de publicación de este documento y las existentes en la fecha del Record Date. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 9.000.000 acciones.

iii) Transmisibilidad de los derechos

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 5 de junio de 2024, la Sociedad solicitará la incorporación a negociación de los derechos de suscripción preferente en BME Growth, acordando que los mismos sean negociables en BME Growth durante los últimos 5 días hábiles bursátiles Período de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

iv) Ejercicio de los derechos

De conformidad con lo previsto en los artículos 305 y 503 de la Ley de Sociedades de Capital y en su disposición adicional decimotercera, el Período de Suscripción Preferente tendrá una duración de 14 días, y comenzará el día hábil bursátil siguiente al de la publicación del anuncio del Aumento de Capital en el BORME (el “**Período de Suscripción Preferente**”). Los Accionistas Legitimados que no hubieran transmitido la totalidad de sus derechos de suscripción preferente durante este período, así como los terceros inversores que durante el Período de Suscripción Preferente adquieran tales derechos en el mercado (esto es, los Inversores) podrán ejercer sus derechos en la proporción necesaria para suscribir Nuevas Acciones.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear (que será la Entidad Participante en la que tengan depositadas las acciones que les confieren los derechos) indicando su voluntad de ejercitar sus Derechos de Suscripción Preferente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio del derecho de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, no podrán ser canceladas ni modificadas por los titulares de los derechos de suscripción preferente, excepto cuando se publique un suplemento al DAR.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Período de Suscripción Preferente.

v) *Comunicaciones de las Entidades Participantes a la Entidad Agente*

Durante el Período de Suscripción Preferente, las Entidades Participantes comunicarán diariamente a Renta 4 Banco, S.A., que actuará como entidad agente del Aumento (la Entidad Agente), y no más tarde de las 17:00 horas, por correo electrónico el número total de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, el volumen total de suscripciones de Nuevas Acciones efectuadas ante ellas en ejercicio del derecho de suscripción preferente no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del cuarto día hábil bursátil desde la finalización del Período de Suscripción Preferente, siguiendo las instrucciones operativas que a tal efecto se hubieran establecido por la Entidad Agente. Las Entidades Participantes deberán remitir a la Entidad Agente los ficheros con la información de las Nuevas Acciones suscritas en el Período de Suscripción Preferente.

Los ficheros deberán ser recibidos por la Entidad Agente con el detalle de los inversores sin que en ningún caso sea responsabilidad de la Entidad Agente verificar la integridad y exactitud de los datos facilitados por las Entidades Participantes. De los errores u omisiones en la información suministrada por las Entidades Participantes, de los defectos en los ficheros remitidos o transmisiones electrónicas realizadas y, en general, del incumplimiento de lo previsto en el presente apartado por parte de las Entidades Participantes serán únicamente responsables las Entidades Participantes sin que la Entidad Agente asuma al respecto responsabilidad alguna.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas con fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualquiera de los requisitos o instrucciones que para esas comunicaciones se exigen en el DAR o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de las Nuevas Acciones suscritas durante el Período de Suscripción Preferente deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado ix posterior.

vi) *Periodo de Asignación Discrecional*

Tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior, si, de conformidad con la Comunicación de la Entidad Agente transcurrido el Período de Suscripción Preferente existieran Acciones no suscritas, Miciso tendrá la facultad de iniciar a continuación un periodo de asignación de las Acciones de Asignación Discrecional en el que la propia Miciso tendrá la facultad discrecional de asignar y adjudicar a cualquier Inversor que lo solicite todas o parte de dichas acciones no suscritas. Este periodo comenzará el quinto día hábil bursátil posterior al cierre del Período de Suscripción Preferente (en lo sucesivo “**Período de Asignación Discrecional**”).

En el caso de que durante el Período de Suscripción Preferente se hubieran suscrito la totalidad de las Nuevas Acciones, el Período de Asignación Discrecional no se abriría y la Entidad Agente lo comunicaría a las Entidades

Participantes no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del quinto día hábil bursátil posterior al cierre del Periodo de Suscripción Preferente.

Durante el Periodo de Asignación Discrecional, (esto es entre las 9:00 horas y las 16:00 horas del quinto día hábil bursátil posterior al cierre del Periodo de Suscripción Preferente) Miciso se pondrá en contacto con inversores, con el fin de obtener de dichos potenciales inversores, propuestas de suscripción sobre las Acciones de Asignación Discrecional y cursen las ordenes correspondientes a través de las Entidades Participantes.

Las propuestas de suscripción serán firmes e irrevocables salvo que se publique un suplemento del DAR e incluirán el número de Acciones de Asignación Discrecional que cada inversor esté dispuesto a suscribir al Precio de Suscripción.

Las Entidades Participantes deberán informar a la Entidad Agente antes de las 18:00 horas del mismo día hábil bursátil correspondiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional de las propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional que reciban por cuenta de sus ordenantes y del volumen total de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional efectuadas ante ellas.

En el supuesto de que haya exceso de demanda, la Entidad Agente comunicará a la Compañía antes de las 18:30 horas el listado de propuestas de suscripción de Acciones de Asignación Discrecional. La Compañía, tan pronto como sea posible, determinará discrecionalmente la asignación final de dichas acciones entre los solicitantes y lo comunicará a la Entidad Agente no más tarde de las 9:30 horas del día hábil siguiente.

La Entidad Agente se lo comunicará a las Entidades Participantes antes de las 12 horas del mismo día para que éstas, a su vez, se lo comuniquen a los inversores.

Una vez comunicadas las asignaciones de Acciones de Asignación Discrecional a los inversores, sus propuestas se convertirán automáticamente en órdenes de suscripción en firme.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Período de Asignación Discrecional deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el apartado x posterior.

vii) Cierre Anticipado y suscripción incompleta

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 anterior, se ha previsto la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento, con lo que el capital podrá quedar aumentado en la parte que resulte efectivamente suscrita y desembolsada, una vez concluido el Período de Asignación Discrecional. Finalizado el Período de Suscripción Preferente, y en caso de que las Nuevas Acciones hayan quedado íntegramente suscritas durante dicho período, la Sociedad podrá declarar el Aumento cerrado anticipadamente. En tal caso, al término del Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente informará a las correspondientes entidades participantes en Iberclear de la asignación definitiva de Nuevas Acciones durante el Período de Suscripción Preferente. Por su parte, las referidas entidades participantes informarán a cada inversor de las Nuevas Acciones asignadas.

viii) Incorporación a negociación

El Consejo de Administración, al amparo de la delegación conferida por la junta general de la Sociedad antes descrita, acordó, en su sesión celebrada el 9 de octubre de 2024, solicitar la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones. La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las Nuevas Acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, estimando que, salvo imprevistos, las Nuevas Acciones queden incorporadas a BME Growth una vez se produzca la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha de otorgamiento de la correspondiente escritura de ejecución del Aumento.

ix) Desembolso de acciones nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Nueva Acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se haya cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior al cierre del Periodo de Suscripción Preferente.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en el DAR, el Banco Agente asignará las Nuevas Acciones desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante, todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Nuevas Acciones presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita en el Período de Suscripción Preferente se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente por el Banco Agente a la Sociedad.

x) Desembolso de acciones nuevas suscritas en el Periodo de Asignación Discrecional

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita, en su caso, en el Período de Asignación de Acciones Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del del séptimo día hábil bursátil posterior al cierre del Periodo de Suscripción Preferente a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

El desembolso del importe correspondiente a las Acciones Discrecionales asignadas se realizará por las Entidades Participantes antes de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior al cierre del Periodo de Suscripción Preferente.

Si alguna de las Entidades Participantes, habiendo efectuado el desembolso de las cantidades correspondientes a dichas suscripciones dentro del citado plazo, no comunicara al Banco Agente la relación de los suscriptores en los términos previstos en el presente DAR, el Banco Agente asignará las Acciones Discrecionales desembolsadas a nombre de la referida Entidad Participante todo ello sin responsabilidad alguna por parte del Banco Agente y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales presentadas en plazo ante dicha Entidad.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Nueva Acción suscrita en el Período de Asignación Discrecional se realizará no más tarde de las 11:30 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente por el Banco Agente al Emisor.

xi) Entrega de Acciones

Cada uno de los suscriptores de las Nuevas Acciones objeto del presente Aumento tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Nuevas Acciones suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsado íntegramente el Aumento de Capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de Miciso en la Entidad Agente, de conformidad con el artículo 508 de la Ley de Sociedades de Capital, se declarará cerrado y suscrito el Aumento de Capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de aumento de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y BME Growth.

Al tratarse de valores representados por medio de anotaciones en cuenta, las acciones se crearán en virtud de su inscripción en el registro central a cargo de Iberclear, una vez efectuados los trámites descritos en el párrafo anterior. El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las Acciones Ofertadas objeto del Aumento de Capital.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las Nuevas Acciones los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre. Las Entidades Participantes expedirán dichos certificados de legitimación antes de que concluya el día hábil bursátil siguiente a aquel en que se hayan solicitado por los suscriptores.

Está previsto que el otorgamiento de la escritura pública de ejecución del aumento de capital tenga lugar, aproximadamente, el octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente. En cualquier caso, se hace constar que estos plazos son estimativos y podrían no cumplirse, retrasando en consecuencia la realización de las operaciones descritas.

xii) Comunicación

La Compañía procederá a comunicar mediante la correspondiente OIR en la página web de BME Growth la suscripción, bien sea parcial, como total, del Aumento, procediendo a continuación a la elevación a público de la ejecución y a su inscripción en el Registro Mercantil.

Se publicará la comunicación regulatoria comunicando la suscripción de las acciones en Periodo de Suscripción Preferente, y en caso de que la suscripción no haya sido completa se incluirá, la comunicación de la apertura del Periodo de Asignación Discrecional. En ese caso, se publicará una segunda comunicación regulatoria comunicando la suscripción total una vez finalizado el Periodo de Asignación Discrecional.

3.3. En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del DAR, ni los principales accionistas de la Sociedad ni los miembros del Consejo de Administración han informado a la Sociedad sobre sus intenciones en relación con la suscripción de Nuevas Acciones.

En caso de que durante el transcurso del Período de Suscripción Preferente o, en su caso, del Período de Asignación Discrecional algún miembro del Consejo de Administración comunicase a la Sociedad su intención de acudir al Aumento, la Sociedad informará de la misma a través de la correspondiente comunicación de otra información relevante.

3.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones emitidas en virtud de la ampliación de capital es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado.

Las Acciones Nuevas de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Las Acciones Nuevas serán acciones ordinarias nominativas, no existiendo otra clase o serie de acciones de la Sociedad, y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que están actualmente en circulación tras su inscripción en el registro contable de Iberclear y sus Entidades Participantes.

3.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no prevén restricciones a la libre transmisibilidad de las acciones.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No se incluye información adicional.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

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

Con fecha 25 de noviembre de 2022, la Sociedad designó a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado, cumpliendo así con el requisito establecido por la Circular 1/2020, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado para el proceso de incorporación a BME Growth y al mantenimiento de dicho asesor registrado mientras la Sociedad esté presente en dicho mercado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración de BME MTF Equity como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular BME Growth 4/2020 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390.614, con NIF número A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74, 28036 Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento de Ampliación 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 con la entidad emisora.

No aplica.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el Mercado.

En el proceso de ampliación de capital, Miciso ha recibido el asesoramiento legal de Arcania Legal, Tax & Corporate, S.L.

ANEXO I Estados financieros intermedios resumidos individuales correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024



MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Informe de Revisión Limitada de
los Estados Financieros Intermedios
a 30 de junio de 2024**

I - INFORME REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES

II - ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30.06.2024

* * * * *

I - INFORME REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES



SW Auditores España, S.L.P.
Member SW International

Paseo de la Castellana, 137 – 17ª pl.
28046 Madrid
Teléfono: +34 91 451 70 30
Fax: +34 91 399 06 41
www.sw-spain.com

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS

A los accionistas de **MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de la sociedad **MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante La Sociedad) que comprenden el balance de situación al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios adjuntos de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de los estados financieros adjuntos) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.



Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

SW Auditores España, S.L.P.
Nº ROAC: S-1620

José María Gredilla Bastos.
Socio
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 11 de octubre de 2024.

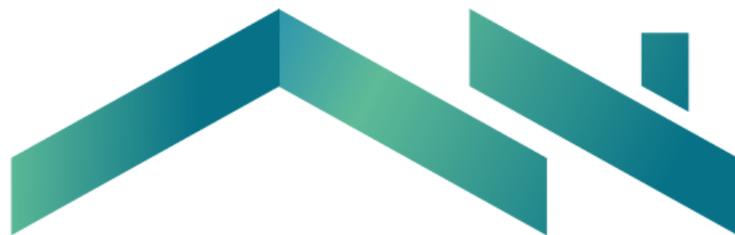
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

SW AUDITORES ESPAÑA,
SLP.

2024 Núm. 01/24/22425

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



MICISO

Real Estate Socimi

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período de 6 meses
del 01 de enero al 30 de junio de 2024

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		4.266.803,85	1.806.271,53
Inmovilizado material		1.441,77	-
Instalaciones técnicas	6	1.466,87	-
Amortización acumulada inmovilizado material	6	-25,10	-
Inversiones inmobiliarias	7	4.265.362,08	1.806.271,53
Inversiones en terrenos y bienes naturales	7	2.875.032,53	1.537.228,68
Inversiones en construcciones	7	1.400.293,82	271.406,56
Amortización acumulada inversiones inmobiliarias		(9.964,27)	(2.363,71)
ACTIVO CORRIENTE		4.689.516,91	724.624,67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		58.004,82	64.079,01
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5	42.487,33	49.866,86
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	15.517,49	14.212,15
Inversiones financieras a C/P		329,43	105.776,29
Cuenta corriente con socios y administradores	8	329,43	105.776,29
Periodificaciones a C/P		24.300,00	-
Gastos anticipados		24.300,00	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.606.882,66	554.769,37
Tesorería	8	4.606.882,66	554.769,37
TOTAL ACTIVO		8.956.320,76	2.530.896,20

Los Estados Financieros de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		8.908.743,95	1.958.442,36
Fondos propios	9	8.908.743,95	1.958.442,36
Capital		9.148.000,00	2.148.000,00
Capital escriturado	9	9.148.000,00	2.148.000,00
Reservas		(35.324,78)	(29.387,12)
Otras Reservas	9	(35.324,78)	(29.387,12)
Acciones y particip. propias		(100.009,80)	(100.009,80)
Acciones y particip. propias en situaciones especiales	9	(100.009,80)	(100.009,80)
Resultados Ejercicios Anteriores		(60.160,72)	(24.286,30)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(60.160,72)	(24.286,30)
Resultado del ejercicio		(43.760,75)	(35.874,42)
Ingresos/Gastos pendiente cierre	4	(43.760,75)	(35.874,42)
PASIVO NO CORRIENTE		26.639,42	-
Deudas a L/P	10	26.639,42	-
Otros pasivos financieros		26.639,42	-
PASIVO CORRIENTE		20.937,39	572.453,84
Deudas con emp. Grupo y asociadas a C/P	10	21.579,08	500.000,00
Otros pasivos financieros		21.579,08	500.000,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		(641,69)	72.453,84
Acreeedores por prestaciones de servicios		(1.644,54)	71.965,62
Personal	10	318,34	
Otras deudas con las Administraciones Publicas	10	684,51	488,22
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		8.956.320,76	2.530.896,20

Los Estados Financieros de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia correspondiente al período de 6 meses del 1 de enero al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2024	30/06/2023
Importe neto cifra de negocios	13	124.378,64	41.212,28
Prestaciones de servicios		124.378,64	41.212,28
Gastos de personal	13	(3.335,80)	(3.723,45)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.567,94)	(3.723,45)
Seguridad Social a cargo de la empresa		(767,86)	
Otros gastos de explotación		(135.253,55)	(94.493,22)
Servicios exteriores	13	(130.036,64)	(94.493,22)
Tributos		(5.216,91)	
Amortización del inmovilizado	5	(7.625,66)	
Amortización del inmovilizado		(7.625,66)	
Otros resultados		(1.393,56)	
Gastos excepcionales		(1.393,56)	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(23.229,93)	(57.004,39)
Gastos financieros		(20.530,82)	
Intereses de deudas		(20.530,82)	
RESULTADO FINANCIERO		(20.530,82)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(43.760,75)	(57.004,39)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(43.760,75)	(57.004,39)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(43.760,75)	(57.004,39)

Los Estados Financieros de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023

(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	30/06/2024	30/06/2023
RESULTADO CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(43.760,75)	(57.004,39)
Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto	(43.760,75)	(57.004,39)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(43.760,75)	(57.004,39)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y partici. propias	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2023	2.148.000,00	(29.006,09)	-	-	(24.286,30)	2.094.707,61
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(57.004,19)	(57.004,19)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	(100.009,80)	-	-	(100.009,80)
Aumentos de capital	-	-	(100.009,80)	-	-	(100.009,80)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(381,03)	-	(24.286,30)	24.286,30	(381,03)
Otras variaciones	-	(381,03)	-	(24.286,30)	24.286,30	(381,03)
SALDO, FINAL DE 30 JUNIO DE 2023	2.148.000,00	(29.387,12)	(100.009,80)	(24.286,30)	(57.004,19)	1.937.312,39
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2024	2.148.000,00	(29.387,12)	(100.009,80)	(24.286,30)	(35.874,42)	1.958.442,36
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(43.760,75)	(43.760,75)
II. Operaciones con socios o propietarios	7.000.000,00	-	-	-	-	7.000.000,00
Aumentos de capital	7.000.000,00	-	-	-	-	7.000.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(5.937,66)	-	(35.874,42)	35.874,42	(5.937,66)
Otras variaciones	-	(5.937,66)	-	(35.874,42)	35.874,42	(5.937,66)
SALDO, FINAL DE 30 DE JUNIO DE 2024	9.148.000,00	(35.324,78)	(100.009,80)	(60.160,72)	(43.760,75)	8.908.743,95

Los Estados Financieros de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

Estados de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023

(Expresado en Euros)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	30/06/2024	30/06/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(43.760,75)	(57.004,39)
Ajustes del resultado	3.856,48	
Amortización del Inmovilizado	7.625,66	
Gastos Financieros	20.530,82	
Otros Ingresos y gastos	(24.300,00)	
Cambios en el capital corriente	(40.381,92)	(109.974,73)
Deudores y otras cuentas a cobrar	6.074,19	(63.287,86)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(73.095,53)	
Otros activos y pasivos no corrientes	26.639,42	
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	1.048,26	
Otros pagos	1.048,26	(46.686,87)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(79.237,93)	(166.979,12)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(2.468.157,98)	(180.000,00)
Inmovilizado Material	(1.466,87)	
Inversiones Inmobiliarias	(2.466.691,11)	
Otros activos financieros		(180.000,00)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(2.468.157,98)	(180.000,00)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	6.994.062,34	(100.390,83)
Emisión de instrumentos de patrimonio	6.994.062,34	
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio y de la sociedad dominante		(100.390,83)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(394.553,14)	
Emisión deudas con empresas de grupo y asociadas		
Devolución y amortización de deudas con empresas de grupo y asociadas	105.446,86	
Devolución de otras deudas	(500.000,00)	
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	6.599.509,20	(100.390,83)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	4.052.113,29	(447.369,94)
Efectivo o equivalente al comienzo del periodo	554.769,37	2.147.963,70
Efectivo o equivalente al final del periodo	4.606.882,66	1.700.593,76

Los Estados Financieros de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERÍODO DE 6 MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 30 DE JUNIO DE 2024

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A (en adelante la Sociedad) se constituyó en Madrid el 24 de noviembre de 2022 como Sociedad Anónima en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid Don Eduardo Ávila Rodríguez bajo el número 3.013 de su protocolo, inscrita con fecha 1 de diciembre de 2022 en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 44.382, Folio 19, Hoja M-782161 e Inscripción 1ª.

Con fecha 31 de enero de 2023, y con efectos a partir del 1 de enero de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal Tributaria de su domicilio fiscal, el acuerdo adoptado por la Junta de Accionistas, acordando acogerse al régimen fiscal de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dicho acuerdo, fue elevado a público el 23 de diciembre de 2022 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 44.382, folio 23, Hoja M-782161, inscripción 3ª.

Su domicilio social se encuentra establecido en Madrid, Paseo de la Habana 74, CP-28.036.

Constituye su objeto social:

- a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*
- b) Tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMIS.*
- d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*
- e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad principal es 6820.

La moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad es el euro, siendo esta, por tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en la memoria de los Estados Financieros están reflejados en Euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

La Sociedad deposita sus cuentas anuales en el Registro Mercantil de Madrid.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se asumen o generan responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses

específicos en la presente memoria de los estados financieros con respecto a información de cuestiones medioambientales.

En fecha 26 de abril de 2023 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en la BME Growth.

A este efecto, designó como asesor registrado para revisar que la Sociedad cumplía con los requisitos para su incorporación al BME así como para asesorarle en el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden como participante del mercado a Renta 4 Corporate, S.A.

2. RÉGIMEN FISCAL SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009. De 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("LSOCIMI"). Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

- I. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
- II. Obligación de Inversión:
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
 - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas correspondientes al (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

- III. Obligación de negociaciones en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
- IV. Obligación de distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
- V. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en las notas de sus estados financieros la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- VI. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

La sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun no cumpliendo los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento salvo que subsane en el ejercicio siguiente. Además, MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A., estará obligado a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5%, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a los socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Los Estados Financieros Intermedios se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2. IMAGEN FIEL

Los Estados Financieros Intermedios han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 30 de junio de 2024 así como de los flujos de efectivo. Estos Los Estados Financieros Intermedios han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

3.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado los Estados Financieros Intermedios teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

No existen cambios en ninguna estimación contable que sean significativos y que afecten al ejercicio actual o a ejercicios futuros.

La dirección de la Sociedad no es consciente de incertidumbres que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

3.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo con la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Para el caso de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del período terminado el 30 de junio de 2024, las correspondientes al período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2023.

3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

3.7. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de los presentes Estados Financieros Intermedios.

3.8. VALOR RAZONABLE

Es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa deberá tener en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración. Dichas condiciones específicas incluyen, entre otras, para el caso de los activos, las siguientes:

- a) El estado de conservación y la ubicación, y
- b) Las restricciones, si las hubiere, sobre la venta o el uso del activo.

La estimación del valor razonable de un activo no financiero tendrá en consideración la capacidad de un participante en el mercado para que el activo genere beneficios económicos en su máximo y mejor uso o, alternativamente, mediante su venta a otro participante en el mercado que emplearía el activo en su máximo y mejor uso.

En la estimación del valor razonable se asumirá como hipótesis que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo se lleva a cabo:

- a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,
- b) En el mercado principal del activo o pasivo, entendiendo como tal el mercado con el mayor volumen y nivel de actividad, o
- c) En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso al que tenga acceso la empresa para el activo o pasivo, entendido como aquel que maximiza el importe que se recibiría por la venta del activo o minimiza la cantidad que se pagaría por la transferencia del pasivo, después de tener en cuenta los costes de transacción y los gastos de transporte.

Salvo prueba en contrario, el mercado en el que la empresa realizaría normalmente una transacción de venta del activo o transferencia del pasivo se presume que será el mercado principal o, en ausencia de un mercado principal, el mercado más ventajoso.

Los costes de transacción no incluyen los costes de transporte. Si la localización es una característica del activo (como puede ser el caso, por ejemplo, de una materia prima cotizada), el precio en el mercado principal (o más ventajoso) se ajustará por los costes, si los hubiera, en los que se incurriría para transportar el activo desde su ubicación presente a ese mercado.

Con carácter general, el valor razonable se calculará por referencia a un valor fiable de mercado. En este sentido, el precio cotizado en un mercado activo será la mejor referencia del valor razonable, entendiéndose por mercado activo aquél en el que se den las siguientes condiciones:

- a) Los bienes o servicios negociados son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse, prácticamente en cualquier momento, compradores y vendedores dispuestos a intercambiar los bienes o servicios; y
- c) Los precios son públicos y están accesibles con regularidad, reflejando transacciones con suficiente frecuencia y volumen.

Para aquellos elementos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtendrá, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración. Entre los modelos y técnicas de valoración se incluye el empleo de referencias a transacciones recientes en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, si estuviesen disponibles, así como referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos generalmente utilizados para valorar opciones.

En cualquier caso, las técnicas de valoración empleadas deberán ser consistentes con las metodologías aceptadas y utilizadas por el mercado para la fijación de precios, debiéndose usar, si existe, la que haya demostrado obtener unas estimaciones más realistas de los precios. Y deberán tener en cuenta el uso de datos observables de mercado y otros factores que sus participantes considerarían al fijar el precio, limitando en todo lo posible el empleo de consideraciones subjetivas y de datos no observables o contrastables.

La empresa deberá evaluar la efectividad de las técnicas de valoración que utilice de manera periódica, empleando como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se deduce una jerarquía en las variables utilizadas en la determinación del valor razonable y se establece una jerarquía de valor razonable que permite clasificar las estimaciones en tres niveles:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Una estimación del valor razonable se clasifica en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable que la variable de menor nivel que sea significativa para el resultado de la valoración. A estos efectos, una variable significativa es aquella que tiene una influencia decisiva sobre el resultado de la estimación. En la evaluación de la importancia de una variable concreta para la estimación se tendrán en cuenta las condiciones específicas del activo o pasivo que se valora.

En el valor razonable de un instrumento financiero deberá contemplarse, entre otros, el riesgo de crédito y, en el caso concreto de un pasivo financiero, se considerará el riesgo de incumplimiento de la empresa que incluye, entre otros componentes, el riesgo de crédito propio. Sin embargo, para estimar el valor razonable no deben realizarse ajustes por volumen o capacidad del mercado.

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

El valor razonable de un activo o pasivo, para el que no exista un precio cotizado sin ajustar de un activo o pasivo idéntico en un mercado activo, puede valorarse con fiabilidad si la variabilidad en el rango de las estimaciones del valor razonable del activo o pasivo no es significativa o las probabilidades de las diferentes estimaciones, dentro de ese rango, pueden ser evaluadas razonablemente y utilizadas en la medición del valor razonable.

4. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

4.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

A 30 de junio de 2024 la Sociedad el resultado de la actividad ha registrado unas pérdidas de 57.004,39 euros, no procediendo proponer su distribución hasta el cierre del ejercicio.

4.2. LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

A 30 de junio de 2023 la sociedad no tenía la reserva legal totalmente dotada.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendo sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2024, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

5.1. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

5.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Sociedad registra en el epígrafe de instrumentos financieros aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero (un instrumento de deuda), o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Activos financieros a coste amortizado.
3. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.
4. Activos financieros a coste.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
2. Pasivos financieros a coste amortizado.

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros u operaciones a plazo, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.

c) Instrumentos de patrimonio propio:

Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas o participaciones en el capital social.

5.2.1. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasifican en alguna de las siguientes categorías:

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se

ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

- Valoración inicial: Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.
- Valoración posterior: Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en los Estados Financieros Intermedios consolidados elaborados aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

- Valoración inicial: Valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les son directamente atribuibles
- Valoración posterior: Valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias
- Deterioro: Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen: - retraso en los flujos de efectivo estimados futuros; o - la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por ejemplo, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

- **Reclasificación de activos financieros**

Cuando la empresa cambie la forma en que gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo, reclasificará todos los activos afectados de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores de esta norma. La reclasificación de categoría no es un supuesto de baja de balance sino un cambio en el criterio de valoración.

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a coste amortizado a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y, al contrario.
- Reclasificación de las inversiones en instrumentos de patrimonio valoradas a coste a la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias y, al contrario.

- **Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realiza atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

- **Baja de activos financieros**

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

5.2.2. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

- **Baja de pasivos financieros**

La empresa dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero o de la parte del mismo que se ha dado de baja y la contraprestación pagada incluidos los costes o comisiones en que se incurra y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

En el caso de un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance. Cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajusta el importe en libros del pasivo financiero. A partir de esa fecha, el coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo que iguale el valor en libros del pasivo financiero con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

- **Fianzas entregadas y recibidas**

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

- **Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad procede a evaluar si ha existido deterioro de valor de las inversiones. Las correcciones valorativas por deterioro y en su caso la reversión, se llevan como gasto o ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La corrección por deterioro se aplicará siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. Se entiende por valor recuperable, el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, calculados bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizados por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera que sean generados por la empresa participada. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se tomará en consideración el patrimonio neto de la Entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

5.3. EXISTENCIAS

Los bienes y servicios comprendidos en las existencias se valoran por su coste, ya sea el precio de adquisición o el coste de producción, según el método precio medio ponderado.

Cuando el valor neto realizable de las existencias resulta inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa alguna siempre que se espere que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando procede realizar corrección valorativa para materias primas y otras materias consumibles, se toma como valor neto realizable el precio de reposición de las mismas.

Cuando las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

5.4. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen GENERAL

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos constituyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicados fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos, en una operación que no afecte ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Régimen SOCIMI

Con fecha 31 de enero de 2023 , y con efectos a partir del 1 de enero de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2022 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

5.5. INGRESOS Y GASTOS

Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se prestan los servicios comprometidos

Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleje la contraprestación que la Sociedad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

1. Identificar el contrato o contratos con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
2. Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
3. Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
5. Reconocer el ingreso por actividades ordinarias a medida que la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios) que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio (con carácter general, de un servicio) a lo largo del tiempo dado que se cumple el siguiente criterio:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cumplimiento de la obligación en un momento determinado

En los casos en los que la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo, la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado. Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo la Sociedad considera, entre otros los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

En los casos que existan contraprestaciones variables, la Sociedad toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Los créditos por operaciones comerciales se valoran de acuerdo con lo dispuesto en la norma relativa a instrumentos financieros. Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

5.6. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

5.7. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

La Sociedad, a la fecha de adquisición de una combinación de negocios procedente de una fusión o escisión o de la adquisición de todos o parte de los elementos patrimoniales de una sociedad, registra la totalidad de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, así como, en su caso, la diferencia entre el valor de dichos activos y pasivos y el coste de la combinación de negocios.

En el caso de la combinación de negocios de sociedades del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valoran por el importe que correspondería a los mismos una vez realizada la operación en los Estados Financieros Intermedios consolidados del grupo, siendo éstas las correspondientes a las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante es española. Cuando las citadas cuentas no se formulen se toman los valores existentes antes de realizar la operación en los Estados Financieros Intermedios individuales de la sociedad aportante.

La diferencia entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida y el importe correspondiente al capital y prima de emisión emitido por la sociedad absorbente se contabiliza en una partida de reservas.

la fecha de efectos contables en fusiones o escisiones con empresas del grupo es la de inicio del ejercicio en que se aprueba la operación, siempre que esta sea posterior a la incorporación al Grupo de las sociedades que intervienen en la operación.

El exceso, en la fecha de adquisición, el coste de la combinación de negocios sobre el correspondiente valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, se reconoce como un fondo de comercio.

Cuando el valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos resulta superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabiliza en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como un ingreso.

No obstante antes de reconocer el citado ingreso la empresa evalúa nuevamente si ha identificado y valorado correctamente tanto los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos como el coste de la combinación. Si en el proceso de verificación y evaluación surgen activos de carácter contingente o elementos de inmovilizado intangible para los que no exista un mercado activo, éstos no son objeto de reconocimiento con el límite de la diferencia negativa anteriormente.

5.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como “Efectivo y otros medios líquidos equivalentes” la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5.9. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos a fecha 30 de junio de 2024 en los estados financieros incluidos en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 30.06.2024
Instalaciones Técnicas		1.466,87	-	-	1.466,87
Coste		1.466,87	-	-	1.466,87
Amortización		(25,10)	-	-	(25,10)
Amortización		(25,10)	-	-	(25,10)
Deterioro		-	-	-	-
Deterioro		-	-	-	-
Valor neto contable	-	1.441,77	-	-	1.441,77

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos habidos a fecha 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en los estados financieros incluidos en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2023	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 30.06.2024
Terrenos	1.537.228,68	1.318.033,35	-	19.770,50	2.875.032,53
Construcciones	271.406,56	1.148.657,76	-	(19.770,50)	1.400.293,82
Coste	1.808.635,24	2.466.691,11	-	-	4.275.326,35
Amortización de Construcciones	(2.363,71)	(7.600,56)	-	-	(9.964,27)
Amortización	(2.363,71)	(7.600,56)	-	-	(9.964,27)
Deterioro	-	-	-	-	-
Deterioro	-	-	-	-	-
Valor neto contable	1.806.271,53	2.459.090,55	-	-	4.265.362,08

Las inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 corresponden a la adquisición de la finca situada en c/ Gutierre de Cetina, nº59, Madrid, formalizada ante el notario Don Antonio Bosch el 26 de julio de 2023 bajo el número 1626 de su protocolo. Dicha finca está compuesta por activos inmobiliarios ofrecidos en alquiler que componen un edificio entero.

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 corresponden por una parte con la adquisición de la finca situada en c/Greco, nº27, Madrid, formalizada ante el notario Don Antonio Bosch el 3 de abril de 2024 bajo el número 779 de su protocolo y por otra parte con obras de reformas realizadas sobre activos de la sociedad.

Periódicamente la sociedad solicita una tasación de sus inversiones inmobiliarias a un experto independiente para que realice una valoración de los inmuebles según la metodología RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

La Sociedad está tramitando el cambio de titularidad de cada una de las pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias contratadas por el anterior propietario. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 124.378,64 euros en el primer semestre del ejercicio de 2024.

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes, considerando una ocupación media en torno al 92%-96%:

	30/06/2024
Hasta un año	323.997,00
Entre uno y cinco años	1.516.188,00
TOTAL	1.840.185,00

8. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es la siguiente:

La sociedad no dispone de activos financieros a largo plazo a 30 de junio de 2024.

El detalle de activos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Categorías	Créditos, Derivados y otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Efectivo y otros activos líquidos	4.606.882,66	554.769,37	4.606.882,66	554.769,37
Activos financieros a coste amortizado	67.116,76	155.643,15	67.116,76	155.643,15
Total	4.673.999,42	710.412,52	4.673999,42	710.412,52

8.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 respectivamente es la siguiente:

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
	30/06/2024	31/12/2023
Caja	-	-
Cuentas Corrientes	4.606.882,66	554.769,37
Total	4.606.882,66	554.769,37

8.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 respectivamente es la siguiente:

Categorías	Activos financieros a coste amortizado	
	30/06/2023	31/12/2022
Créditos por operaciones comerciales		
Cientes	42.487,33	49.866,86
Inversiones financieras a c/p	329,43	105.776,29
Gastos anticipados	24.300,00	-
Total créditos por operaciones comerciales	67.116,76	155.643,15
Créditos por operaciones no comerciales	-	-
Total créditos por operaciones no comerciales	-	-
Total	67.116,76	155.643,15

Los créditos por operaciones comerciales corresponden a importes a cobrar por los alquileres de los activos inmobiliarios en arrendamiento.

9. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

9.1. CAPITAL

Al 30 de junio de 2024 el capital social es de 9.148.000,00 euros, y está representado por 9.148.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

Con fecha 24 de noviembre de 2022 se constituye la sociedad anónima Miciso Real Estate Socimi, S.A., con un capital social de 60.000,00 euros.

Con fecha 30 de noviembre de 2022 se acordó en Junta General la ampliación de capital por un importe de 2.088.000,00 euros, mediante la creación de 2.088.000 acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una, y fueron suscritas íntegramente en fecha 20 de diciembre de 2022. Dicha ampliación de capital fue elevada a público en fecha 23 de diciembre de 2022 ante el notario Don Francisco Javier Piera Rodríguez bajo el número de protocolo 2.888 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de enero de 2023 al tomo 44.382, folio 23, Hoja M-782161, inscripción 3ª.

En fecha 5 de abril de 2024 se eleva a público una ampliación de capital dineraria en la cifra de 2.000.000,00 euros mediante la creación de 2.000.000 acciones de un euro cada una, ante el notario Don Eduardo Ávila Rodríguez bajo el número de su protocolo 1.220 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 10 de abril de 2024 al tomo 44.382, folio 31, Hoja M-782161, inscripción 10ª. Dicha ampliación fue suscrita íntegramente.

El 5 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de la Sociedad aprobó un aumento de capital por importe nominal de 5.000.000,00 euros mediante la compensación de créditos, con la emisión y puesta en circulación de 5.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, de la misma clase y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Este Aumento de Capital ha sido suscrito con fecha 2 de julio de 2024, ante el Notario de Madrid D. Eduardo Ávila Rodríguez bajo su protocolo 2.537, inscrito en el Registro Mercantil en fecha 22 de julio de 2024, anotación 12 con hoja M-782161

A fecha 30 de junio la Sociedad tiene 60 accionistas y solo hay tres accionistas que superan el 5%, MARKIS 16, S.L. con un 24,05% del accionariado, GVC GAESCO SOSTENIBLE ISR FI con un 10,93% del accionariado y SUSNENITA 2 S.L.U. con un 55,75% del accionariado.

9.2. RESERVAS

9.2.1. Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal no se encuentra dotada.

9.2.2. Otras reservas

Existe una partida negativa por gastos relativos a la constitución de la Sociedad por importe negativo de 35.324,78 euros.

9.3. ACCIONES PROPIAS

El número de acciones propias en poder de la sociedad a 30 de junio de 2024 es de 100.000 con un valor nominal de 1 euro, siendo el precio medio de adquisición de 1 euro. La sociedad mantiene estas acciones en autocartera a disposición del proveedor de liquidez para, en cumplimiento de la normativa del BME Growth de BME MTF Equity, hacer frente a operaciones que no tengan contrapartida en el mercado.

10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Categorías	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	-	-	26.639,42	-	26.639,42	-
Total	-	-	26.639,42	-	26.639,42	-

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Categorías	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	-	-	20.252,88	572.453,84	20.252,88	572.453,84
Total	-	-	20.252,88	572.453,84	20.252,88	572.453,84

10.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Saldo a 30/06/2024		Saldo a 31/12/2023	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores y acreedores	-	-	-	-
Acreedores varios	-	(1.326,20)	-	72.453,84
Anticipos Clientes	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	26.639,42	1.048,26	-	-
Total saldos por operaciones comerciales	26.639,42	(277,94)	-	72.453,84
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Deudas con partes vinculadas	-	-	-	500.000,00
Otros pasivos financieros	-	20.530,82	-	-
Partidas pendientes de aplicación	-	-	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	-	20.530,82	-	500.000,00
TOTAL	26.639,42	20.252,88	-	572.453,84

10.1.1. Deudas con empresas de grupo

El importe de deudas con empresas de grupo relativas al ejercicio 2023 tienen su origen en la adquisición del edificio situado en c/Gutierre de Cetina nº 59 mediante escritura de compraventa ante el notario de Barcelona Don Antonio Bosch Carrera bajo el número 1626 de su protocolo por importe de 1.800.00,00 euros. El día 1 de abril de 2023, tras la firma del contrato de arras fueron abonados 180.000,00 euros y el 25 de julio de 2023 se

abonaron 1.120.000,00 euros con la firma de la escritura de compraventa. En la escritura se acordaba un pago aplazado por importe de 500.000,00 euros, el cual estaba pendiente a fecha 31 de diciembre de 2023 y fue abonado el 3 de abril de 2024.

10.1.2. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, registros, notaría, etc.

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los instrumentos financieros de pasivo a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Deudas financieras:						
Intereses de deudas	20.530,82					20.530,82
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Acreedores varios	406,57	26.639,42				27.045,99
Total	20.937,39	26.639,42				47.576,81

10.3. IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio.

11. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

11.1.1. Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

11.1.2. Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

11.1.3. Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

La tesorería de la Sociedad está expuesta al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2024		2023	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Agencia Tributaria	15.517,49	684,51	14.212,15	488,22
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	-
TOTAL	15.517,49	684,51	14.212,15	488,22

12.2. SITUACIÓN FISCAL

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a los Estados Financieros Intermedios.

El cálculo del gasto por impuesto y la base imponible es la siguiente:

Descripción	30/06/2024	30/06/2023
Resultado antes de impuestos	(43.760,75)	(57.004,39)
Ajustes al resultado	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(43.760,75)	(57.004,39)
Tipo impositivo	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida	-	-
Líquido a pagar / (a devolver)	-	-

13. INGRESOS Y GASTOS

La totalidad de las operaciones de negocio a fecha 30 de junio de 2024 se corresponden con la actividad de arrendamiento del activo inmobiliario situado en c/ Gutierre de Cetina nº 59 y del activo inmobiliario situado en c/Greco nº 27.

Los gastos de explotación se corresponde con los gastos relativos a primas de seguro, Impuesto sobre Bienes Inmuebles y reparaciones y con los gastos directamente asociados a la gestión de la Sociedad y a su naturaleza como entidad cotizada, tratándose de costes de expertos involucrados en la gestión de la Sociedad así como los asociados a la cotización en BME Growth en base a las tarifas fijadas por el mercado y los contratos firmados con el resto de asesores independientes.

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La Sociedad arroja un importe neto de cifra de negocios de 124.378,64 euros a 30 de junio de 2024 y de 41.212,38 euros a fecha 30 de junio de 2023.

13.2. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad ha incurrido en gastos de personal de 3.335,80 euros durante el primer semestre del ejercicio 2024 y de 3.723,45 euros durante el primer semestre del ejercicio 2023.

13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias de enero a junio de 2024 y del ejercicio 2023 es la siguiente:

Descripción	30/06/2024	30/06/2023
Servicios de profesionales independientes	70.907,80	78.251,39
Reparaciones y conservación	6.911,00	337,71
Primas de seguros	4.798,05	741,51
Servicios bancarios y similares	447,75	14,52
Publicidad	3.511,91	-
Suministros	-	5.235,24
Otros tributos	5.216,91	913,80
Otros servicios	43.460,13	8.999,05
TOTAL	135.253,55	94.493,22

13.4. GASTOS FINANCIEROS

La Sociedad ha incurrido en gastos financieros derivados del único préstamo suscrito, los cuales han sido abonados el 19 de julio de 2024.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

A 30 de junio de 2024 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30 de junio de 2024.

Durante el periodo de enero a junio de 2024 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1. SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a cooperaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

Saldos por operaciones con partes vinculadas del periodo actual:

30 de junio 2024	Clientes	Deudor	Proveedores	Acreedor
PUEBLO NUEVO CONFORT SL			-16.841,85	

Saldos por operaciones con partes vinculadas del periodo anterior:

31 de diciembre 2023	Clientes	Deudor	Proveedores	Acreedor
PUEBLO NUEVO CONFORT SL	49.866,86	105.776,29	49.148,11	500.000,00

15.2. RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante el periodo de enero a junio de 2024 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Otra información referente al Órgano de Administración

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como sus personas vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 231 de dicha ley.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL.

La Sociedad incurrió en gastos de personal durante el primer trimestre de 2024 por un conserje.

16.2. HONORARIOS DE AUDITORIA

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al 30 de junio de 2024 ha ascendido a 3.500,00 euros.

17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio prepara conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2024	2023
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	2	16
Ratio de operaciones pagadas	2	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	77	1
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.622.833,43	198.868,39
Total pagos pendientes	4.510,04	71.965,62
	2024	2023
Volumen monetario y nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad		
Volumen monetario	1.031.722,35	171.403,59
Número de facturas	25	46

18. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en su redacción dada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar el régimen fiscal especial.
- Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d) y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.

3. Y por lo que se atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Localización	Tipología	Fecha Adquisición	Finca	Ref. Catastral
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.419 (RPM 30)	5660912VK4756B0002QX
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.420 (RPM 30)	5660912VK4756B0003WM
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.423 (RPM 30)	5660912VK4756B0015AO
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.424 (RPM 30)	5660912VK4756B0016SP
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.425 (RPM 30)	5660912VK4756B0017DA
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.441 (RPM 30)	5660912VK4756B0004EQ
Greco nº 27	Local comercial	03/04/2024	142.425 (RPM 9)	6734101VK3763D0036EY

Tal y como se ha establecido en la nota 13 de los Estados Financieros Intermedios y atendiendo a las exigencias de la normativa SOCIMI, la Sociedad ha incurrido en ingresos y gastos derivados por el arrendamiento de estos inmuebles.

19. HECHOS POSTERIORES

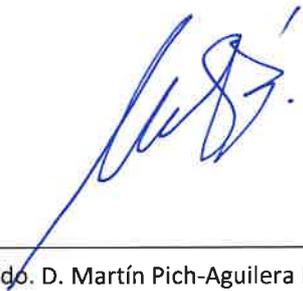
La ampliación de capital aprobada por la Junta General Ordinaria de la Sociedad con fecha 5 de junio de 2024 por importe nominal de 5.000.000,00 euros fue suscrita en su totalidad, otorgándose escritura pública ante el Notario de Madrid D. Eduardo Ávila Rodríguez que fue calificada positivamente por el Registrador Mercantil en fecha 22 de julio causando la inscripción 12 en la hoja de la Sociedad M-782161.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posteridad al 30 de junio de 2024 que pudiera tener incidencia significativa en los presentes estados financieros.

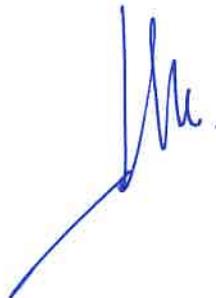
Diligencia de formulación

Los Estados Financieros Intermedios correspondientes al período 1 de enero a 30 de junio de 2024, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

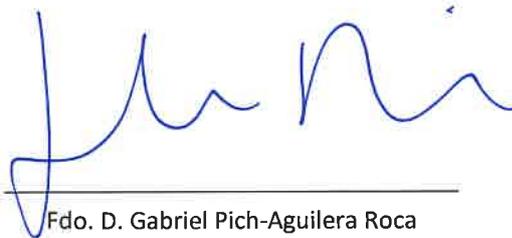
En Madrid, a 9 de octubre de 2024.



Fdo. D. Martín Pich-Aguilera Roca



Fdo. D. Juan Pich-Aguilera Roca



Fdo. D. Gabriel Pich-Aguilera Roca

GRADO DE CUMPLIMIENTO

€	30/06/2024	Previsiones 31/12/2024	Grado de cumplimiento
Ingresos	124.378,64	320.797,93	38,77%
Gastos de personal	(3.335,80)	(3.335,80)	100%
Otros gastos de explotación	(135.253,55)	(162.002,44)	83,48%
Amortización	(7.625,66)	(24.862,98)	30,67%
Otros Resultados	(1.393,56)	(1.393,56)	100%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(23.229,93)	129.203,15	-17,98%
RESULTADO FINANCIERO	(20.530,82)	(20.530,82)	100%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(43.760,75)	108.672,33	-40,27%
Impuesto sobre beneficios			
RESULTADO DEL EJERCICIO	(43.760,75)	108.672,33	-40,27%

Las desviaciones en los gastos de explotación se deben esencialmente a los gastos asociados a la adquisición de un inmueble que se prevé llevar a cabo en las próximas semanas.

La Sociedad analizará en las próximas semanas la evolución de las desviaciones para, en su caso, reformular previsiones para el cierre del ejercicio 2024.