



MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales
del ejercicio finalizado al 31 de
diciembre de 2024 e Informe de gestión**

INDICE

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.2024
- III - INFORME DE GESTIÓN

* * * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre 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 ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.



A. Inversiones Inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias de la compañía compuesto en su totalidad por viviendas y locales comerciales constituyen un 29,41% de los activos de la Sociedad (71,37% en el ejercicio anterior). La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias a su coste de adquisición menos su correspondiente amortización y las pérdidas por deterioro que en su caso hayan experimentado, tal y como se dispone en la nota 5.1 de la memoria. El total de inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance asciende a 4.127.558,54 euros a 31 de diciembre de 2024.

La pérdida por deterioro se reconoce por el exceso entre el valor contable del activo y el valor recuperable, entendido este como el mayor del valor razonable menos costes de ventas o el valor en uso. La Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 6.982,78 en el ejercicio 2024 por el deterioro de valor de su inversión inmobiliaria situada en la Calle Greco nº 27 de Madrid.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 5.1.

Nos centramos en esta área debido a la magnitud del epígrafe y a que el deterioro de las inversiones inmobiliarias requiere de juicios y estimaciones de la Dirección.

Procedimientos de auditoría utilizados

Comprobamos que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto al riesgo de deterioro hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección sobre la que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y los comparables existentes.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.



Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.



Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and strokes.

Fco. Javier Orrasco Trenado
Auditor Designado
Nº ROAC: 22.072

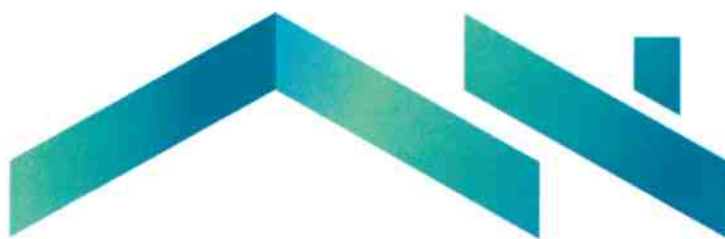
Madrid, 2 de abril de 2025.



SW AUDITORES ESPAÑA,
SLP.

2025 Núm. 01/25/09240
95,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....



MICISO

Real Estate Socimi

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio 2024

Balance correspondiente a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		4.255.791,29	1.806.271,53
Inmovilizado material		99.877,81	-
Instalaciones técnicas	7	100.330,62	-
Amortización acumulada inmovilizado material	7	-452,81	-
Inversiones inmobiliarias		4.131.538,72	1.806.271,53
Inversiones en terrenos y bienes naturales	8	2.875.032,53	1.537.228,68
Inversiones en construcciones	8	1.286.438,57	271.406,56
Amortización acumulada inversiones inmobiliarias	8	(22.949,60)	(2.363,71)
Deterioro valor de las inversiones inmobiliarias	8	(6.982,78)	-
Inversiones financieras a L/P		24.374,76	-
Fianzas constituidas a L/P	9.2	24.374,76	-
ACTIVO CORRIENTE		9.784.181,99	724.624,67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		40.312,61	64.079,01
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.2	5.937,89	49.866,86
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13.1	34.374,72	14.212,15
Inversiones financieras a C/P		2.916,08	105.776,29
Cuenta corriente con socios y administradores	9.2	2.916,08	105.776,29
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.740.953,30	554.769,37
Tesorería	9.1	9.740.953,30	554.769,37
TOTAL ACTIVO		14.039.973,28	2.530.896,20

Las Cuentas Anuales 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 la memoria adjunta, que consta de 20 Notas.

Balance correspondiente a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO		13.944.921,43	1.958.442,36
Fondos propios	10	13.944.921,43	1.958.442,36
Capital		14.148.000,00	2.148.000,00
Capital escriturado	10.1	14.148.000,00	2.148.000,00
Reservas		(78.581,54)	(29.387,12)
Otras Reservas	10.2	(78.581,54)	(29.387,12)
Acciones y particip. propias		(99.900,00)	(100.009,80)
Acciones y particip. propias en situaciones especiales	10.3	(99.900,00)	(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		35.563,69	(35.874,42)
Ingresos/Gastos pendiente cierre	4	35.563,69	(35.874,42)
PASIVO NO CORRIENTE		49.055,07	-
Deudas a L/P	11	49.055,07	-
Fianzas recibidas a L/P		49.055,07	-
PASIVO CORRIENTE		45.996,78	572.453,84
Deudas a corto plazo	11	12.338,00	-
Otros pasivos financieros		12.338,00	-
Deudas con emp. Grupo y asociadas a C/P		-	500.000,00
Otras deudas a C/P con empresas del grupo	11	-	500.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		33.658,78	72.453,84
Acreedores por prestaciones de servicios	11	24.184,70	71.965,62
Otras deudas con las Administraciones Publicas	13.1	9.474,08	488,22
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		14.039.973,28	2.530.896,20

Las Cuentas Anuales 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 la memoria adjunta, que consta de 20 Notas

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Importe neto cifra de negocios	14.1	351.380,94	129.240,74
Prestaciones de servicios		351.380,94	129.240,74
Gastos de personal	14.2	(3.335,80)	(10.892,25)
Sueldos, salarios y asimilados		(2.567,94)	(8.093,11)
Seguridad Social a cargo de la empresa		(767,86)	(2.799,14)
Otros gastos de explotación		(282.569,25)	(151.616,94)
Servicios exteriores	14.3	(267.600,04)	(147.961,61)
Tributos		(14.969,21)	(3.655,33)
Amortización del inmovilizado	7, 8	(21.038,70)	(2.363,71)
Amortización del inmovilizado		(21.038,70)	(2.363,71)
Deterioro y Rtdo. Enajenaciones inmovil.		(6.982,78)	-
Pérdidas por deterioro del inmovilizado	7,8	(6.982,78)	-
Otros resultados		(223,57)	-
Gastos excepcionales		(1.703,79)	-
Ingresos excepcionales		1.480,22	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		37.230,84	(35.632,16)
Ingresos financieros		18.863,67	-
Otros ingresos financieros	14.4	18.863,67	-
Gastos financieros	14.4	(20.530,82)	(242,26)
Por deudas con terceros		(20.530,82)	(242,26)
RESULTADO FINANCIERO		(1.667,15)	(242,26)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		35.563,69	(35.874,42)
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		35.563,69	(35.874,42))
RESULTADO DEL EJERCICIO		35.563,69	(35.874,42)

Las Cuentas Anuales 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 la memoria adjunta, que consta de 20 Notas.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	31/12/2024	31/12/2023
RESULTADO CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	35.563,69	(35.874,42)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	35.563,69	(35.874,42)

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	-	-	-	-	(35.874,42)	(35.874,42)
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 2023	2.148.000,00	(29.387,12)	(100.009,80)	(24.286,30)	(35.874,42)	1.958.442,36
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	-	-	-	-	35.563,69	35.563,69
II. Operaciones con socios o propietarios	12.000.000,00	-	109,80	-	-	12.000.109,80
Operaciones con acciones o particip. propias	-	-	109,80	-	-	109,80
Aumentos de capital	12.000.000,00	-	-	-	-	12.000.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(49.194,42)	-	(35.874,42)	35.874,42	(49.194,42)
Otras variaciones	-	(49.194,42)	-	(35.874,42)	35.874,42	(49.194,42)
SALDO, FINAL DE 2024	14.148.000,00	(78.581,54)	(99.900,00)	(60.160,72)	35.563,69	13.944.921,43

Las Cuentas Anuales 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 la memoria adjunta, que consta de 20 Notas.

Estados de flujos de efectivo terminado el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Euros)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	31/12/2024	31/12/2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	35.563,69	(35.874,4)
Ajustes del resultado	48.552,30	2.606,0
Amortización del inmovilizado	21.038,70	2.363,7
Gastos financieros	20.530,8	242,3
Correcciones valorativas por deterioro	26.982,78	-
Cambios en el capital corriente	34.026,41	(44.881,3)
Deudores y otras cuentas a cobrar	23.766,40	(59.411,1)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(38.795,06)	14.529,8
Otros pasivos financieros	49.055,07	-
Otros flujos de las actividades de explotación	(8.192,82)	(242,3)
Pago de intereses	(20.530,82)	(242,3)
Depósitos recibidos a c/p	12.338,00	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	109.949,58	(78.392,0)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones	(2.477.541,24)	(1.414.411,5)
Inmovilizado material	(100.330,62)	-
Inversiones Inmobiliarias	(2.352.835,86)	(1.308.635,2)
Inversiones Financieras a corto plazo	(105.776,30)	(105.776,3)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	(2.477.541,24)	(1.414.411,5)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	11.950.915,38	(100.390,8)
Emisión de instrumentos de patrimonio	11.950.805,58	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio y de la sociedad dominante	109,80	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio y de la sociedad dominante	-	(100.390,8)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros	(397.139,79)	-
Otras deudas	(500.000,00)	-
Deudas con empresas de grupo	102.860,21	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	11.553.775,59	(100.390,8)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	9.186.183,93	(1.593.194,3)
Efectivo o equivalente al comienzo del periodo	554.769,4	2.147.963,7
Efectivo o equivalente al final del periodo	9.740.953,30	554.769,4

Las Cuentas Anuales 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 la memoria adjunta, que consta de 20 Notas.

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD	10
2. RÉGIMEN FISCAL SOCIMI.....	11
3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	12
3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE	12
3.2. IMAGEN FIEL	13
3.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS.....	13
3.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE	13
3.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN	13
3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES.....	13
3.7. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS.....	13
3.8. VALOR RAZONABLE.....	14
4. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD.....	16
4.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS.....	16
4.2. LIMITACION PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS.....	16
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	16
5.1. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	16
5.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	17
5.2.1. ACTIVOS FINANCIEROS	19
5.2.2. PASIVOS FINANCIEROS.....	23
5.3. EXISTENCIAS.....	24
5.4. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	25
5.5. INGRESOS Y GASTOS	25
5.6. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	27
5.7. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.....	28
5.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	28
5.9. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS.....	29
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE	29
7. INMOVILIZADO MATERIAL	29
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	29
9. ACTIVOS FINANCIEROS.....	30

9.1.	EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES.....	31
9.2.	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO.....	31
10.	FONDOS PROPIOS.....	31
10.1.	CAPITAL	31
10.2.	RESERVAS	32
10.2.1.	RESERVA LEGAL.....	32
10.2.2.	RESERVAS VOLUNTARIAS.....	32
11.	PASIVOS FINANCIEROS	33
11.1.	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	33
11.1.1.	DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO.....	33
11.1.2.	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS A PAGAR.....	34
11.2.	CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS.....	34
11.3.	IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES.....	34
12.	INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	34
12.1.	INFORMACIÓN CUALITATIVA	34
12.1.1.	RIESGO DE CREDITO.....	34
12.1.2.	RIESGO DE LIQUIDEZ	34
12.1.3.	RIESGO DE MERCADO (INCLUYE TIPO DE INTERES, TIPO DE CAMBIO Y OTROS RIESGOS DE PRECIO)	35
13.	SITUACIÓN FISCAL.....	35
13.1.	SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:.....	35
13.2.	SITUACIÓN FISCAL	35
14.	INGRESOS Y GASTOS.....	36
14.1.	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	36
14.2.	GASTOS DE PERSONAL.....	36
14.3.	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	36
14.4.	INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS.....	36
15.	INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....	36
16.	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	37
16.1.	SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS.....	37
16.2.	RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN	37
17.	OTRA INFORMACIÓN	37
17.1.	ESTRUCTURA DEL PERSONAL	37

17.2.	<i>HONORARIOS DE AUDITORIA</i>	38
18.	INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO	38
19.	EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009	38
20.	HECHOS POSTERIORES	39

MEMORIA DEL EJERCICIO 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 las cuentas anuales 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 tiene 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 estas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales 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 Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las 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 Cuentas Anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las 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 cuentas anuales 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 LAS CUENTAS ANUALES

3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las Cuentas Anuales 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.
- 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").
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2. IMAGEN FIEL

Las Cuentas Anuales 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 31 de diciembre 2024 así como de los flujos de efectivo. Estas Cuentas Anuales 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 las Cuentas Anuales 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, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en ejercicios anteriores.

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 la

presente Memoria.

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 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ha obtenido un beneficio de 35.563,69 euros. De este resultado un 10% está destinado a dotar la reserva legal, aumentando esta en 3.556,36 euros y 32.007,32 euros van destinados a la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.

4.2. LIMITACION PARA LA DISTRIBUCION 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 31 de diciembre de 2024 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 Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre 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 las cuentas anuales elaboradas 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 de este, 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 de este 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 estas.

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 2023 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 las cuentas anuales 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 las Cuentas Anuales 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 INTANGIBLE

La Sociedad no dispone a fecha 31 de diciembre de 2024 de inmovilizado intangible.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

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

	Euros				
	Saldo al	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al
	31.12.2023				31.12.2024
Instalaciones Técnicas		100.330,62	-	-	100.330,62
Coste		100.330,62	-	-	100.330,62
Amortización		(452,81)	-	-	(452,81)
Amortización		(452,81)	-	-	(452,81)
Deterioro		-	-	-	-
Deterioro		-	-	-	-
Valor neto contable		99.877,81	-	-	99.877,81

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos habidos en los ejercicios 2023 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance de situación han sido los siguientes

	Euros				
	Saldo al	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al
	31.12.2023				31.12.2024
Terrenos	1.537.228,68	1.337.803,85	-	-	2.875.032,53
Construcciones	271.406,56	1.015.032,01	-	-	1.286.438,57
Coste	1.808.635,24	2.352.835,86	-	-	4.161.471,10
Amortización de Construcciones	(2.363,71)	(20.585,89)	-	-	(22.949,60)
Amortización	(2.363,71)	(20.585,89)	-	-	(22.949,60)
Deterioro	-	(6.982,78)	-	-	(6.982,78)
Deterioro	-	(6.982,78)	-	-	(6.982,78)
Valor neto contable	1.806.271,53	2.325.267,19	-	-	4.131.538,72

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). Como resultado de tal valoración, la Sociedad ha Registrado un deterioro en el inmueble sito en c/Greco, nº 27, Madrid, de 6.982,78 euros a 31 de diciembre de 2024 por comparación entre el valor contable y su valor razonable.

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.

8.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 351.380,94 euros durante el ejercicio 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%:

	31/12/2024
Hasta un año	316.339,00
Entre uno y cinco años	1.406.885
TOTAL	1.723.224,00

9. 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:

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

Categorías	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros a coste amortizado	24.374,76	-	24.374,76	-
Total	24.374,76	-	24.374,76	-

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

Categorías	Créditos, Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Efectivo y otros activos líquidos	9.740.953,30	554.769,37	9.740.953,30	554.769,37
Activos financieros a coste amortizado	8.853,97	155.643,15	8.853,97	155.643,15
Total	9.749.807,30	710.412,52	9.749.807,30	710.412,52

9.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

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

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
	31/12/2024	31/12/2023
Caja	-	-
Cuentas Corrientes	9.740.953,30	554.769,37
Total	9.740.953,30	554.769,37

9.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

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

Categorías	Activos financieros a coste amortizado	
	31/12/2024	31/12/2023
Créditos por operaciones comerciales	-	-
Inversiones financieras a l/p	24.374,76	-
Clientes	5.937,89	49.866,86
Inversiones financieras a c/p	2.916,08	105.776,29
Total créditos por operaciones comerciales	33.228,73	155.643,15
Créditos por operaciones no comerciales	-	-
Total créditos por operaciones no comerciales	-	-
Total	33.228,73	155.643,15

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

10. FONDOS PROPIOS

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

10.1. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2024 el capital social es de 14.148.000,00 euros, y está representado por 14.148.000 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 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 fue 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.

En fecha 2 diciembre de 2024 se eleva a público una ampliación de capital dineraria en la cifra de 5.000.000,00 euros mediante la creación de 5.000.000 acciones de un euro cada una, ante el notario Don Eduardo Ávila Rodríguez bajo el número de su protocolo 4.588 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de diciembre de 2024 anotación 13 con hoja M-782161, folio electrónico IRUS: 1000311857870.

A fecha 31 de diciembre la Sociedad tiene 61 accionistas y solo hay cuatro accionistas que superan el 5% de forma directa, MARKIS 16, S.L. con un 15,55% del accionariado, GVC GAESCO SOSTENIBLE ISR FI con un 7,07% del accionariado, SUSNENITA 2 S.L. con un 36,05% del accionariado y VALORES INDUSTRIALES SA con un 35,34% del accionariado.

10.2. RESERVAS

10.2.1. 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 2024 la reserva legal no se encuentra dotada.

10.2.2. RESERVAS VOLUNTARIAS

Existe una reserva negativa por gastos relativos a la constitución y ampliaciones de capital de la Sociedad por importe negativo de 78.581,54 euros.

10.3. ACCIONES PROPIAS

El número de acciones propias en poder de la sociedad a 31 de diciembre de 2024 es de 99.900 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.

A 31 de diciembre de 2024 hay acciones propias por importe de 99.900,00 euros.

11. PASIVOS FINANCIEROS

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

Categorías	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	-	-	49.055,07	-	49.055,07	-
Total	-	-	49.055,07	-	49.055,07	-

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

Categorías	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros a coste amortizado	-	-	36.522,70	572.453,84	36.522,70	572.453,84
Total	-	-	36.522,70	572.453,84	36.522,70	572.453,84

11.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

	Saldo a 31/12/2024		Saldo a 31/12/2023	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Proveedores y acreedores	-	-	-	-
Acreedores varios	-	24.184,70	-	72.453,84
Anticipos Clientes	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	49.055,07	12.338,00	-	-
Total saldos por operaciones comerciales	49.055,07	36.522,70	-	72.453,84
Por operaciones no comerciales:				
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Deudas con partes vinculadas	-	-	-	500.000,00
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Partidas pendientes de aplicación	-	-	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	-	-	-	500.000,00
TOTAL	49.055,07	36.522,70	-	572.453,84

11.1.1. DEUDAS CON EMPRESAS DEL 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 1.800.000,00 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.

11.1.2. 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.

11.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Deudas a largo plazo						
Fianzas recibidas a largo plazo		49.055,07				49.055,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Depósitos recibidos a corto plazo	12.338,00					12.338,00
Acreedores varios	24.184,70					33.658,78
Total	36.522,70	49.055,07				95.051,85

11.3. 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.

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

12.1. 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:

12.1.1. RIESGO DE CREDITO

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

12.1.2. 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.

12.1.3. 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.

13. SITUACIÓN FISCAL

13.1. 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	34.374,72	9.474,08	14.212,15	488,22
TOTAL	34.374,72	9.474,08	14.212,15	488,22

13.2. 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 las cuentas anuales.

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

Descripción	31/12/2024	31/12/2023
Resultado antes de impuestos	35.563,69	(35.874,42)
Ajustes al resultado	-	-
BINs	(35.563,69)	
Base imponible (resultado fiscal)	(35.563,69)	(35.874,42)
Tipo impositivo	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida	-	-
Líquido a pagar / (a devolver)	-	-

14. INGRESOS Y GASTOS

La totalidad de las operaciones de negocio a fecha 31 de diciembre 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 corresponden 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.

14.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La Sociedad arroja un importe neto de cifra de negocios de 351.380,94 euros a 31 de diciembre de 2024 y de 129.240,74 euros a fecha 31 de diciembre de 2023.

14.2. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad ha incurrido en gastos de personal de 3.335,80 euros durante el ejercicio 2024 y de 10.892,25 euros a fecha 31 de diciembre de 2023.

14.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

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

Descripción	31/12/2024	31/12/2023
Servicios de profesionales independientes	137.052,35	112.922,43
Reparaciones y conservación	39.871,73	337,71
Primas de seguros	8.819,97	1.428,16
Servicios bancarios y similares	668,52	248,45
Publicidad	9.702,26	-
Suministros	23.871,93	14.195,61
Otros tributos	14.969,21	3.655,33
Otros servicios	47.613,28	18.829,25
TOTAL	282.569,25	151.616,94

14.4. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros son fruto de una cuenta remunerada en Renta 4 Bank.

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

15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

A 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2024.

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

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1. 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.

Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio actual:

31 de diciembre 2024	Clientes	Deudor	Proveedores	Acreedor
LUNA CONFORT SL		2.916,08		

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

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

Durante el periodo de enero a diciembre 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.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL.

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

17.2. HONORARIOS DE AUDITORIA

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las Cuentas Anuales correspondientes al 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 8.000,00 euros.

18. 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	3	16
Ratio de operaciones pagadas	3	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	7	1
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	2.781.676,97	198.868,39
Total pagos pendientes	103.129,75	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	2.775.094,07	171.403,59
Número de facturas	233	46

Dicha información, no incluye pagos realizados a partes vinculadas ni por adquisiciones de activos.

19. 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:

1. 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.
2. 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 14 de las Cuentas Anuales y atendiendo a las exigencias de la normativa SOCIMI, la Sociedad ha incurrido en ingresos y gastos derivados del arrendamiento de estos inmuebles.

20. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2024 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

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 CIF 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.

Actividad

Constituye su objeto social:

- 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.*

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

En todo el ejercicio 2024 no ha habido ningún cambio en la estructura organizativa de la sociedad, el órgano de administración es un Consejo de Administración, compuesto por 4 consejeros de los cuales uno de ellos es no consejero:

- D. Martín Pich-Aguilera Roca: Presidente y Consejero Delegado Mancomunado
- D. Juan Pich-Aguilera Roca: Consejero Delegado Mancomunado

- D. Gabriel Pich-Aguilera Roca: Consejero Delegado Mancomunado
- D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez: Secretario no consejero

○ **EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad con fecha 3 de abril de 2024 adquirió mediante compraventa un local comercial sito en la calle Greco 27 en Madrid por un precio de 2.312.339,22.-€. El local comercial se encuentra arrendado al supermercado DIA.

Con fecha 5 de abril de 2024, se elevó a publico la ampliación de capital dineraria delegada su ejecución en el Consejo de Administración y por un máximo de 2.000.000.-€, la cual fue acordada por acuerdo de Junta de Accionistas el día 4 de mayo de 2023. El día 22 de abril de 2024, se eleva a público la declaración de ejecución de la ampliación de capital delegada anteriormente indicada.

Con motivo del derecho de crédito que la sociedad Susnenita 2, S.L. tiene frente a Miciso, se aprueba en pago de dicho crédito, mediante acuerdo de Junta de 5 de junio de 2024 ampliar capital en la cantidad de 5.000.000.-€ mediante compensación de créditos. El citado acuerdo fue elevado a público con fecha 2 de julio de 2024.

Por último, el 2 de diciembre de 2024 se eleva a público la ampliación de capital delegada en el Consejo de Administración hasta un máximo de 5.000.000.-€, la cual se suscribe íntegramente, acordada en la Junta de 5 de junio de 2024.

Con motivo de todas las operaciones corporativas descritas anteriormente, el capital social actual de Miciso es de 14.148.000.-€.

Y como consecuencia de todas las ampliaciones de capital descritas la tesorería de la Sociedad asciende a 9.740.953,30.-€, que será destinada a la adquisición de activos inmobiliarios afectos a la actividad en el menor plazo posible.

○ **PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, la Sociedad ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

- a. Riesgo de Crédito: La Sociedad, a día de hoy, no mantiene contratos de financiación con ninguna entidad financiera.
- b. Riesgo de Liquidez: Actualmente, existe una cantidad importante de tesorería, por lo que la Sociedad no prevé que pueda existir un problema de liquidez.
- c. Riesgo de Mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos en el precio): La tesorería 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.
- d. Riesgo Fiscal: La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 2, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión de la Sociedad que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

En este sentido, la Sociedad dispone de un Reglamento Interno de Conducta (RIC) aprobado por el Consejo de Administración el 23 de marzo de 2023.

Señalar que Miciso no es sujeto obligado por no cumplir con ninguno de los requisitos establecidos por el apartado I) del artículo 2 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y por ese motivo no se encuentra obligada al cumplimiento normativo de la misma.

ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el ejercicio 2024.

ACCIONES PROPIAS

La sociedad adquirió 100.000 acciones propias con motivo de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez.

PAGO A PROVEEDORES

La Sociedad se remite a la información incluida en la memoria (nota 18).

HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2024 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

Diligencia de formulación

Las Cuentas Anuales correspondientes al período 1 de enero a 31 de diciembre de 2024, se extienden a las hojas precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

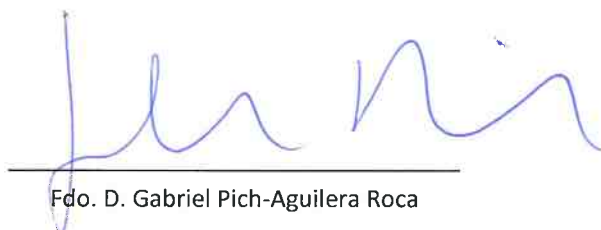
En Madrid, a 26 de marzo de 2025



Fdo. D. Martín Pich-Aguilera Roca



Fdo. D. Juan Pich-Aguilera Roca



Fdo. D. Gabriel Pich-Aguilera Roca

