



MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Informe especial sobre aumento de Capital por
Compensación de Créditos, supuesto previsto
en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital**

INDICE

- INFORME DE LOS AUDITORES
- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS

* * * * *

I – INFORME DE LOS AUDITORES

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

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

Opinión

A los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 5.304.103 euros, por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 1 de mayo de 2025 que se presenta en el documento contable adjunto. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, sobre la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y sobre la liquidez, vencimiento y exigibilidad de los mismos, y el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto al crédito a compensar para aumentar el capital social de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., el cual es líquido, vencido y exigible en su totalidad.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

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

Fco. Javier Orrasco Trenado.
Auditor Designado
Nº ROAC: 22.072

Madrid, a 2 de mayo de 2025

.

.



**II.- INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE AUMENTO
DE CAPITAL MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**



INFORME QUE PRESENTA EL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA ENTIDAD MICISO REAL ESTATE SOCIMI S.A. EN RELACION CON LA PROPUESTA DE AMPLIACION DE CAPITAL QUE SE REFIERE EN EL PUNTO 4 DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS DE 5 DE JUNIO DE 2025 EN PRIMERA CONVOCATORIA Y 6 DE JUNIO DE 2025 EN SEGUNDA CONVOCATORIA.

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en cumplimiento de lo previsto en los artículos 286 y 296.1 de la Ley de Sociedades de Capital para justificar la propuesta relativa a los aumentos de capital, cuya aprobación se propone a la expresada junta general de accionistas bajo el punto cuarto de su orden del día.

De conformidad con lo previsto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores redactarán el texto íntegro de la propuesta formulada y en un informe justificando la misma.

2. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

La ampliación se efectúa con cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 301 de la LSC y al tiempo de la convocatoria, se pone a disposición de los señores accionistas un informe emitido por los auditores de la sociedad que certifican sobre los requisitos de la deuda a capitalizar. En este caso, no resulta de aplicación el artículo 304 de la LSC, dado que las acciones serán suscitadas por el acreedor que tiene reconocido el crédito.

3. CARACTERISTICAS DEL CREDITO A COMPENSAR MEDIANTE LA AMPLIACION DE CAPITAL

El crédito cuya capitalización se propone deriva de la compraventa del inmueble (incluyendo el IVA) sito en la calle Garcia Luna número 20 por importe de 5.304.103 de euros.

En la escritura de compraventa se estableció que la totalidad del precio (incluyendo el IVA), es decir 5.304.103 euros, quedaría abonado al día siguiente después de la firma de la escritura, esto no se produjo.

Por lo que, a la fecha de este informe, el crédito está vencido, es líquido y es exigible en un plazo inferior a cinco años cumpliéndose lo prevenido en el artículo 301 de la LSC.

El importe del crédito se encuentra registrado en la siguiente cuenta contable de la sociedad:

Cuenta 513000002: 5.304.103 €



4. PROPUESTA COMPLETA PUNTO 4

“Ampliar capital en la cifra de 5.304.103 euros mediante la emisión de 5.304.103 nuevas acciones de un euro de valor nominal, de la misma clase que las ya existentes y cuyo desembolso se llevara a efecto mediante compensación de créditos. Dichas acciones no llevaran aparejada una prima de emisión. Dicha ampliación será suscrita por el acreedor de la sociedad titular del crédito en virtud de la escritura de compraventa de 29 de abril de 2025 suscrito con Luna Confort, S.L.

En consecuencia, se propone acordar modificar la redacción del artículo 5 de los estatutos sociales, asignar la llevanza de los registros contables de las acciones que se emitan como consecuencia de la ampliación de capital a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y solicitar la admisión a negociación de las acciones en BME-Growth que se emitan como consecuencia del acuerdo anterior, delegando en el Consejo de Administración, facultándolo de la manera más amplia posible para realizar los informes precisos, y en definitiva ejecutar cualquier acción necesaria con estos fines.”

En Madrid, a 1 de mayo de 2025

PICH-AGUILERA
ROCA MARTIN -
46135911G

Firmado digitalmente
por PICH-AGUILERA
ROCA MARTIN -
46135911G
Fecha: 2025.05.01
11:00:49 +02'00'

D. Martin Pich-Aguilera Roca

PICH
AGUILERA
JUAN -
46120331H

Firmado
digitalmente por
PICH AGUILERA
JUAN - 46120331H
Fecha: 2025.05.01
09:38:33 +02'00'

D. Juan Pich-Aguilera Roca

PICH-
AGUILERA
ROCA GABRIEL
- 43686439D

Firmado digitalmente por PICH-AGUILERA
ROCA GABRIEL - 43686439D
Fecha: 2025.05.01 09:47:57 +02'00'

D. Gabriel Pich-Aguilera Roca