

**MICISO REAL ESTATE
SOCIMI, S.A.**

**Informe de Auditoría emitido
por un Auditor Independiente**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025

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 Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, 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 Entidad a 31 de diciembre de 2025, 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 3.1 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 Entidad 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.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El activo del balance de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 presenta saldos por activos inmobiliarios clasificados en el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” del activo no corriente por importe de 10.714 miles de euros. Tal y como se indica en las Notas 5.2 y 7 de las cuentas anuales adjuntas, la Entidad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de los activos inmobiliarios utilizando el trabajo de tasadores externos independientes para determinar al cierre de cada ejercicio el importe recuperable de dichos activos inmobiliarios, bien mediante la estimación de su valor razonable o bien mediante la estimación de su valor en uso. Considerando que las cifras de los activos inmobiliarios representan, aproximadamente, el 55% del total activo de la Entidad a dicha fecha, hemos considerado la valoración de estos activos como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto relevante han incluido, entre otros, la comprensión de la metodología empleada por la Entidad, la revisión de la metodología y las hipótesis empleadas por los tasadores externos independientes para una muestra de su valoración de los activos inmobiliarios, con el fin de evaluar su razonabilidad en base a la información disponible sobre dichos activos inmobiliarios, la comprobación del correcto registro contable del valor de los activos inmobiliarios en base al valor de dichas tasaciones y la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de dichos tasadores externos independientes.

Por último, hemos verificado que en la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales de MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2024 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 2 de abril de 2025.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2025 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 Entidad, 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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.

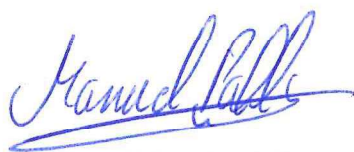
Nos comunicamos con los Administradores de la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

Madrid, 15 de abril de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
ROAC N° S1189



Manuel Pablo Mayoral
ROAC N° 20.128

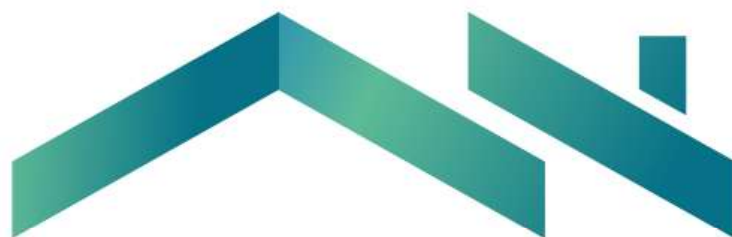


FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/01667

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



MICISO

Real Estate Socimi

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2025

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		10.909.000,32	4.255.791,29
II. Inmovilizado material	6	168.587,67	99.877,81
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		168.587,67	99.877,81
III. Inversiones inmobiliarias	7	10.713.581,13	4.131.538,72
1. Terrenos		7.706.045,42	2.871.052,35
2. Construcciones		3.007.535,71	1.260.486,37
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	26.831,52	24.374,76
5. Otros activos financieros		26.831,52	24.374,76
ACTIVO CORRIENTE		8.558.908,96	9.784.181,99
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		106.965,24	40.312,61
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	65.409,10	5.937,89
5. Activos por impuesto corriente	12	29.867,54	3.584,10
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	11.688,60	30.790,62
V. Inversiones financieras a corto plazo	8 y 15.1	19.531,29	2.916,08
5. Otros activos financieros		19.531,29	2.916,08
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	8.432.412,43	9.740.953,30
1. Tesorería		8.432.412,43	9.740.953,30
TOTAL ACTIVO		19.467.909,28	14.039.973,28

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, 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 19 Notas.

Balance a 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO		19.214.611,60	13.944.921,43
A-1) Fondos propios	9	19.214.611,60	13.944.921,43
I. Capital	9.1	19.452.103,00	14.148.000,00
1. Capital escriturado		19.452.103,00	14.148.000,00
III. Reservas	9.2	(103.138,36)	(78.581,54)
1. Legal y estatutarias		3.556,36	-
2. Otras reservas		(106.694,72)	(78.581,54)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(100.010,00)	(99.900,00)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(28.153,39)	(60.160,72)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(28.153,39)	(60.160,72)
VII. Resultado del ejercicio	4	(6.189,65)	35.563,69
PASIVO NO CORRIENTE		19.772,32	49.055,07
II. Deudas a largo plazo	10	19.772,32	49.055,07
5. Otros pasivos financieros l/p		19.772,32	49.055,07
PASIVO CORRIENTE		233.525,36	45.996,78
III. Deudas a corto plazo	10	82.216,44	12.338,00
5. Otros pasivos financieros		82.216,44	12.338,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		132.304,57	33.658,78
3. Acreedores varios	10	109.865,20	24.184,70
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	21.257,47	9.474,08
7. Anticipos de clientes	10	1.181,90	-
VI. Periodificaciones a corto plazo pasivo		19.004,35	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.467.909,28	14.039.973,28

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, 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 19 Notas.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual

terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	2.025	2.024
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	415.279,38	351.380,94
b) Arrendamiento de inmuebles		415.279,38	351.380,94
Gastos de personal	13.2	-	(3.335,80)
a) Sueldos, salarios y asimilados		-	(2.567,94)
b) Cargas sociales		-	(767,86)
Otros gastos de explotación	13.3	(340.440,18)	(282.569,25)
a) Servicios exteriores		(311.530,33)	(267.600,04)
b) Tributos		(28.909,85)	(14.969,21)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(61.248,40)	(21.038,70)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(172.058,91)	(6.982,78)
a) Deterioros y pérdidas	7	(172.058,91)	(6.982,78)
Otros resultados	13	(4.919,11)	(223,57)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(163.387,22)	37.230,84
Ingresos financieros	13.4	157.197,57	18.863,67
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		157.197,57	18.863,67
b2) De terceros		157.197,57	18.863,67
Gastos financieros	13.4	-	(20.530,82)
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(20.530,82)
RESULTADO FINANCIERO		157.197,57	(1.667,15)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(6.189,65)	35.563,69
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(6.189,65)	35.563,69

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, 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 19 Notas.

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual

terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.025	2.024
RESULTADO CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(6.189,65)	35.563,69
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(6.189,65)	35.563,69

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 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	(49.194,42)	109,80	-	-	11.950.915,38
Operaciones con acciones o particip. propias	-	-	109,80	-	-	109,80
Aumentos de capital	12.000.000,00	(49.194,42)	-	-	-	11.950.805,58
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(35.874,42)	35.874,42	-
SALDO, FINAL DE 2024	14.148.000,00	(78.581,54)	(99.900,00)	(60.160,72)	35.563,69	13.944.921,43
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2025	14.148.000,00	(78.581,54)	(99.900,00)	(60.160,72)	35.563,69	13.944.921,43
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(6.189,65)	(6.189,65)
II. Operaciones con socios o propietarios	5.304.103,00	(28.113,18)	(110,00)	-	-	5.275.879,82
Operaciones con acciones o particip. propias	-	-	(110,00)	-	-	(110,00)
Aumentos de capital	5.304.103,00	(28.113,18)	-	-	-	5.275.989,82
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	3.556,36	-	32.007,33	(35.563,69)	-
SALDO, FINAL DE 2025	19.452.103,00	(103.138,36)	(100.010,00)	(28.153,39)	(6.189,65)	19.214.611,60

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, 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 19 Notas.

Estados de flujos de efectivo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresado en Euros)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	Notas	2.025	2.024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(6.189,65)	35.563,69
Ajustes del resultado		76.109,74	29.688,61
Amortización del inmovilizado	6 y 7	61.248,40	21.038,70
Ingresos financieros	13.4	(157.197,57)	(18.863,67)
Gastos financieros	13.4	-	20.530,80
Correcciones valorativas por deterioro	7	172.058,91	6.982,78
Cambios en el capital corriente		77.280,95	34.026,41
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(40.369,19)	23.766,40
Gastos anticipados		-	(38.795,06)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	98.645,79	-
Otros pasivos corrientes		19.004,35	49.055,07
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		130.914,13	10.670,85
Cobro de intereses	13.4	157.197,57	18.863,67
Pagos de intereses	13.4	-	(20.530,82)
Otros cobros (pagos)		(26.283,44)	-
Depósitos recibidos a c/p		-	12.338,00
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		278.115,17	109.949,56
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pago por inversiones		(6.903.131,55)	(2.477.541,22)
Inmovilizado material	6	(79.191,76)	(100.330,60)
Inversiones inmobiliarias	7	(6.804.867,82)	(2.352.835,86)
Inversiones Financieras a largo plazo	8	(19.071,97)	(24.374,76)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(6.903.131,55)	(2.477.541,22)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.275.879,82	11.950.915,38
Emisión de instrumentos de patrimonio	9.1	5.275.989,82	11.950.805,58
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	109,80
Adquisición de instrumentos de patrimonio	9.3	(110,00)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		40.595,69	(397.139,79)
a) Emisión		40.595,69	102.860,21
Otras deudas		40.595,69	102.860,21
b) Devolución y amortización de		-	(500.000,00)
Deudas con empresas de grupo y asociadas		-	(500.000,00)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		5.316.475,51	11.553.775,59
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.308.540,87)	9.186.183,93
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8.1	9.740.953,30	554.769,37
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	8.1	8.432.412,43	9.740.953,30

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance, 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 19 Notas.

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD	10
2. RÉGIMEN FISCAL SOCIMI	11
3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	13
3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE	13
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	14
3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES	14
3.7. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS	15
3.8. VALOR RAZONABLE	15
4. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD	17
4.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS.....	17
4.2. LIMITACION PARA LA DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS	17
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN	17
5.1. INMOVILIZADO MATERIAL	17
5.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS	18
5.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	19
5.3.1. ACTIVOS FINANCIEROS.....	20
5.3.2. PASIVOS FINANCIEROS.....	22
5.4. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.....	23
5.5. INGRESOS Y GASTOS	24
5.6. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	26
5.7. CLASIFICACIÓN DE SALDOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE	26
5.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	27
5.9. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS	27
6. INMOVILIZADO MATERIAL	27
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS	28
8. ACTIVOS FINANCIEROS	29
8.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	30
8.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO	30

9.	FONDOS PROPIOS	30
9.1.	CAPITAL	30
9.2.	RESERVAS.....	31
9.2.1.	RESERVA LEGAL	31
9.2.2.	RESERVAS VOLUNTARIAS	31
10.	PASIVOS FINANCIEROS	31
10.1.	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO.....	32
10.1.1.	DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO.....	32
10.1.2.	ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS A PAGAR.....	32
10.2.	CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS	32
10.3.	IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES	33
11.	INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	33
11.1.	INFORMACIÓN CUALITATIVA.....	33
11.1.1.	RIESGO DE CRÉDITO	33
11.1.2.	RIESGO DE LIQUIDEZ	33
11.1.3.	RIESGO DE MERCADO (INCLUYE TIPO DE INTERES, TIPO DE CAMBIO Y OTROS RIESGOS DE PRECIO)	33
11.1.4.	RIESGO FISCAL	33
12.	SITUACIÓN FISCAL	34
12.1.	SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:	34
12.2.	SITUACIÓN FISCAL.....	34
13.	INGRESOS Y GASTOS	35
13.1.	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	35
13.2.	GASTOS DE PERSONAL.....	35
13.3.	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	35
13.4.	OTROS RESULTADOS.....	36
13.5.	GASTOS FINANCIEROS	36
14.	INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL	36
15.	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	36
15.1.	SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS	36
15.2.	RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN	36
16.	OTRA INFORMACIÓN	37
16.1.	ESTRUCTURA DEL PERSONAL.....	37

16.2.	<i>HONORARIOS DE AUDITORIA</i>	37
17.	INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO	37
18.	EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009	37
19.	HECHOS POSTERIORES	38

MEMORIA DEL EJERCICIO 2025

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 en el Tomo 44.382, Folio 23, Hoja M-782161 e 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 cumpliera con los requisitos para su incorporación al BME Growth, 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. Todos los requisitos requeridos se han cumplido en el período establecido.

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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de

gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En la presente memoria de las cuentas anuales, se ha añadido la Nota 19, denominada "Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009", ya que la Sociedad ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- 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 2025 y el 31 de diciembre 2025, 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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas. Las estimaciones más significativas realizadas en estas cuentas anuales se refieren a:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias (Nota 7)
- Vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.2)

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que, bien estas revisiones periódicas, bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables”.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina un intervalo de valores razonables mediante generación de un juicio en el que se utiliza una serie de fuentes que incluye:

- a) Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- b) Precios recientes en propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- c) Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga periódicamente a un experto externo la valoración independiente e individualizada de sus activos inmobiliarios. El resultado de esta valoración a 31 de diciembre de 2025 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 10.802.000 euros (a 31 de diciembre de 2024 el valor de la cartera ascendió a 4.359.000 euros).

El experto valorador aplica los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición Red Book efectiva desde el 31 de enero de 2025 “RICS Valuation - Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.

Vidas útiles de las inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para las inversiones inmobiliarias, apoyado en informes de expertos independientes. Las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias se estiman en relación con el período en que los elementos incluidos bajo dicho epígrafe vayan a generar ingresos. La Sociedad revisa en cada cierre las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias y si las estimaciones difieren de las previamente realizadas el efecto del cambio se contabiliza de forma prospectiva a partir del ejercicio en que se realiza el cambio.

Adicionalmente, 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 2024.

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

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad, que será sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, consistirá en clasificar las pérdidas del ejercicio en el epígrafe Resultados negativos 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 2025 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 2025, de acuerdo con lo establecido en el marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

5.1. INMOVILIZADO MATERIAL

Son los activos tangibles que posee la Sociedad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos y que se espera utilizar durante más de un ejercicio.

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material figuran registrados a su coste de adquisición o coste de producción, menos su correspondiente amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los costes de ampliación, modernización, mejora, sustitución o renovación que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un alargamiento de la vida útil del bien, se registran como mayor coste

de los correspondientes bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes o elementos sustituidos o renovados.

La amortización se calcula, aplicando sistemáticamente el método lineal sobre el coste de adquisición o producción de los activos menos su valor residual, durante los años de vida útil estimada de los diferentes elementos, según el siguiente detalle:

Elementos	Años vida útil
Instalaciones técnicas	10
Mobiliarios	10

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

El beneficio o la pérdida resultante de la enajenación o baja de un activo se calcula como la diferencia entre el valor de la contraprestación recibida y el valor en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

5.2. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance 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.

5.3. 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 de la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

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 de la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en la categoría 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;
- 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;
- 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.

5.3.1. ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se clasifican en la categoría 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.

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.

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.

5.3.2. PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de 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.

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.

Con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando: (i) no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, o (ii) no se trate de rentas acogidas al período de reinversión. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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.

Gastos

Se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata

cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

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. CLASIFICACIÓN DE SALDOS ENTRE CORRIENTE Y NO CORRIENTE

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre, aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses, y exista un acuerdo de refinanciación o de restructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros sean formulados.

5.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

5.9. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS

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

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2025 y 2024, incluidos en este epígrafe del balance adjunto, han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2024	Altas	Saldo al 31/12/2025
Instalaciones Técnicas	100.330,62	79.191,76	179.522,38
Coste	100.330,62	79.191,76	179.522,38
Amortización	(452,81)	(10.481,90)	(10.934,71)
Amortización acumulada	(452,81)	(10.481,90)	(10.934,71)
Valor neto contable	99.877,81		168.587,67

	Euros		
	Saldo al 31/12/2023	Altas	Saldo al 31/12/2024
Instalaciones Técnicas	-	100.330,62	100.330,62
Coste	-	100.330,62	100.330,62
Amortización	-	(452,81)	(452,81)
Amortización acumulada	-	(452,81)	(452,81)
Valor neto contable	-		99.877,81

El inmovilizado material está compuesto, principalmente, por mobiliario, termos eléctricos y vitrocerámicas instaladas en los distintos inmuebles como acondicionamiento de estos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro de los diferentes activos del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre 2024 por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante los ejercicios mencionados.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos habidos en los ejercicios 2025 y 2024 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes

	Euros			
	Saldo al 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2025
Terrenos	2.875.032,53	4.947.390,00	-	7.822.422,53
Construcciones	1.286.438,57	1.857.478,00	-	3.143.916,57
Coste	4.161.471,10	6.804.868,00	-	10.966.339,10
Amortización de Construcciones	(22.949,60)	(50.766,50)	-	(73.716,10)
Amortización acumulada	(22.949,60)	(50.766,50)	-	(73.716,10)
Deterioro	(6.982,78)	(179.041,69)	6.982,78	(179.041,69)
Deterioro	(6.982,78)	(179.041,69)	6.982,78	(179.041,69)
Valor neto contable	4.131.538,72		6.982,78	10.713.581,31

	Euros		
	Saldo al 31/12/2023	Altas	Saldo al 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 acumulada	(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		4.131.538,72

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con los siguientes activos:

- Finca situada en c/ Gutierre de Cetina, nº 59, 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.
- Finca situada en c/ Greco, nº 27, Madrid, formalizada ante el notario Don Antonio Bosch el 3 de abril de 2024 bajo el número 779 de su protocolo. Dicha finca está compuesta por un único activo inmobiliario ofrecido en alquiler.
- Finca situada en c/ García Luna, nº 20, Madrid, formalizada ante el notario Don Juan Barrios Álvarez el 29 de abril de 2025 bajo el número 997 de su protocolo. Dicha finca está compuesta por activos inmobiliarios ofrecidos en alquiler residencial de media estancia que componen un edificio entero.

- Finca situada en c/ Bertrán, nº 148, Barcelona, formalizada ante el notario Don Jesús Benavides Lima el 27 de noviembre de 2025 bajo el número 18.334 de su protocolo. Dicha finca se encuentra en obras de promoción inmobiliaria.

Las altas de inversiones inmobiliarias relativas al ejercicio 2025 responden a la adquisición de las fincas situadas en c/ García Luna, nº 20, Madrid y en c/Bertrán, nº148, Barcelona.

Las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 correspondieron por una parte con la adquisición de la finca situada en c/ Greco, nº27 y con obras de reformas realizadas sobre los 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/ García Luna de 179.041,69 euros a 31 de diciembre de 2025 por comparación entre el valor contable y su valor razonable (deterioro de valor registrado por 6.982,78 euros por otro inmueble en 2024).

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias contratadas por el anterior propietario. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

7.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 415.279,38 euros durante el ejercicio 2025 (351.380,94 euros en 2024).

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes, considerando una ocupación media en torno al 92%-96%:

	31/12/2025	31/12/2024
Hasta un año	455.254,00	316.339,00
Entre uno y cinco años	2.049.797,00	1.406.885,00
TOTAL	2.505.051,00	1.723.224,00

8. ACTIVOS FINANCIEROS

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

El detalle de activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2025 y 2024, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos financieros a coste amortizado	26.831,52	24.374,76	26.831,52	24.374,76
Total	26.831,52	24.374,76	26.831,52	24.374,76

El detalle de activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2025 y 2024, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Créditos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Efectivo y otros activos líquidos	8.432.412,43	9.740.953,30	8.432.412,43	9.740.953,30
Activos financieros a coste amortizado	84.940,39	8.853,97	84.940,39	8.853,97
Total	8.517.352,82	9.749.807,27	8.517.352,82	9.749.807,27

8.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente es la siguiente:

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos	
	31/12/2025	31/12/2024
Caja	-	-
Cuentas Corrientes	8.432.412,43	9.740.953,30
Total	8.432.412,43	9.740.953,30

No existe ninguna restricción para la libre disposición de dichos saldos.

8.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2025 y 2024 respectivamente es la siguiente:

Categorías	Activos financieros a coste amortizado	
	31/12/2025	31/12/2024
Créditos por operaciones comerciales		
Inversiones financieras a l/p	26.831,52	24.374,76
Clientes	65.409,10	5.937,89
Inversiones financieras a c/p	19.531,29	2.916,08
Total créditos por operaciones comerciales	111.771,91	33.228,73
Total	111.771,91	33.228,73

Los créditos por operaciones comerciales corresponden principalmente a fianzas depositadas en IVIMA y a importes a cobrar por los alquileres de los activos inmobiliarios en arrendamiento. A fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor por saldos de clientes incobrables.

9. FONDOS PROPIOS

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

9.1. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social es de 19.452.103 euros (14.148.000,00 euros en 2024), y está representado por 19.452.103 acciones nominativas (14.148.000 acciones nominativas en 2024), de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

En fecha 5 de abril de 2024 se eleva a público una ampliación de capital dineraria en la cifra de 2.000.000 euros mediante la creación de 2.000.000 acciones de 1 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 euros mediante la compensación de créditos, con la emisión y puesta en circulación de 5.000.000 nuevas acciones ordinarias de 1 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 euros mediante la creación de 5.000.000 acciones de 1 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.

El 5 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de la Sociedad aprobó un aumento de capital por importe nominal de 5.304.103 euros mediante la compensación de créditos, con la emisión y puesta en circulación de 5.304.103 nuevas acciones ordinarias de 1 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 18 de junio de 2025, ante el Notario de Madrid D. Juan Barrios Álvarez bajo su protocolo 1.454, inscrito en el Registro Mercantil en fecha 24 de junio de 2025, anotación 14 con hoja M-782161, folio electrónico IRUS: 1000311857870.

A fecha 31 de diciembre de 2025 la Sociedad tiene 62 accionistas y solo hay cinco accionistas que superan el 5% de forma directa, SUSNENITA 2, S.L. con un 26,22%, VALORES INDUSTRIALES, S.A. con un 25,70%, MARKIS 16, S.L. con un 11,31%, GVC GAESCO SOSTENIBLE ISR F.I. con un 5,14% y LUNA CONFORT SL con un 27,27%. De forma indirecta los accionistas que superan el 5% son Juan Pich-Aguilera Roca, Martín Pich-Aguilera Roca, Gabriel Pich-Aguilera Roca, Catalina Pich-Aguilera Roca y Rosa Pich-Aguilera Roca, cada uno con porcentaje total de 9,85%.

9.2. RESERVAS

9.2.1. RESERVA LEGAL

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal está dotada por un importe inferior al 20% del capital social.

9.2.2. RESERVAS VOLUNTARIAS

Las reservas voluntarias tienen saldo negativo por importe de 106.694,72 euros (saldo negativo de 78.581,54 euros en 2024) por gastos relativos a la constitución y a las ampliaciones de capital de la Sociedad.

9.3. ACCIONES PROPIAS

El número de acciones propias en poder de la sociedad a 31 de diciembre de 2025 es de 100.010 con un valor nominal de 1 euro, siendo el precio medio de adquisición de 1 euro. La Sociedad mantiene estas acciones en autocartera a disposición del proveedor de liquidez para, en cumplimiento de la normativa del BME Growth de BME MTF Equity, hacer frente a operaciones que no tengan contrapartida en el mercado.

10. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a largo plazo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, exceptuando el saldo con

Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	19.772,32	49.055,07	19.772,32	49.055,07
Total	19.772,32	49.055,07	19.772,32	49.055,07

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, exceptuando el saldo con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a coste amortizado	193.263,54	36.522,70	193.263,54	36.522,70
Total	193.263,54	36.522,70	193.263,54	36.522,70

10.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Categorías	Saldo a 31/12/2025		Saldo a 31/12/2024	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreeedores varios	-	109.865,20	-	24.184,70
Anticipos Clientes	-	1.181,90	-	-
Depósitos y fianzas	19.772,32	79.989,89	49.055,07	12.338,00
Total saldos por operaciones comerciales	19.772,32	191.036,99	49.055,07	36.522,70
Por operaciones no comerciales:				
Partidas pendientes de aplicación	-	2.226,55	-	-
Total saldos por operaciones no comerciales	-	2.226,55	-	-
TOTAL	19.772,32	193.263,54	49.055,07	36.522,70

10.1.1. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO

No existen deudas con empresas de grupo a fecha 31 de diciembre de 2025 y 2024.

10.1.2. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS A PAGAR

Las deudas con acreedores comerciales hacen referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores por refacturación de suministros y mantenimiento de inmuebles, asesores y abogados.

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los vencimientos de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

	2.026	2.028	2.030 y sig.	Total
Deudas a largo plazo				
Fianzas recibidas a largo plazo	-	550,00	19.222,32	19.772,32
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Fianzas recibidas a corto plazo	21.265,39	-	-	21.265,39
Depósitos recibidos a corto plazo	58.724,50	-	-	58.724,50
Partidas pendientes de aplicación	2.226,55	-	-	2.226,55
Anticipos Clientes	1.181,90	-	-	1.181,90
Acreedores varios	109.865,20	-	-	109.865,20
Total	193.263,54	550,00	19.222,32	213.035,86

	2.025	2.026	2.029 y sig.	Total
Deudas a largo plazo				
Fianzas recibidas a largo plazo	-	3.368,16	45.686,91	49.055,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar				
Fianzas recibidas a corto plazo	12.338,00	-	-	12.338,00
Acreedores varios	24.184,70	-	-	24.184,70
Total	36.522,70	3.368,16	45.686,91	85.577,77

10.3. IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

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

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

11.1. INFORMACIÓN CUALITATIVA

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

11.1.1. RIESGO DE CRÉDITO

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

11.1.2. RIESGO DE LIQUIDEZ

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

11.1.3. RIESGO DE MERCADO (INCLUYE TIPO DE INTERÉS, TIPO DE CAMBIO Y OTROS RIESGOS DE PRECIO)

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

11.1.4. 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.

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Deudora				
Activo por impuesto corriente	29.867,54	-	3.584,10	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	11.688,60	-	30.790,62	-
Acreedora				
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	21.117,37	-	8.948,24
HP, acreedora por retenciones practicadas	-	140,10	-	525,84
TOTAL	41.556,14	21.257,47	34.374,72	9.474,08

12.2. SITUACIÓN FISCAL

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

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponible 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 imponible 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	2.025	2.024
Resultado antes de impuestos	(6.189,65)	35.563,69
Ajustes patrimonio (coste ampliación de capital)	(28.113,18)	-
Deterioro de valor inv. Inmobiliarias (Dif temporaria)	172.058,91	6.982,78
Compensación BIN's		-
Base imponible (resultado fiscal)	137.756,08	42.546,47
Tipo impositivo	0%	0%
Cuota íntegra	-	-
Cuota líquida	-	-
Retenciones	(29.867,54)	(3.584,10)
Líquido a pagar / (a devolver)	(29.867,54)	(3.584,10)

13. INGRESOS Y GASTOS

La totalidad de las operaciones de negocio de los ejercicios 2025 y 2024 se corresponden con la actividad de arrendamiento de los activos inmobiliarios situados en c/ Gutierre de Cetina nº 59, en c/Greco nº 27 y en c/ García Lunanº 20.

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 los asesores independientes.

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La Sociedad arroja un importe neto de cifra de negocios de 415.279,38 euros en el ejercicio 2025 y de 351.380,94 euros en el ejercicio 2024.

13.2. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad no ha incurrido en gastos de personal en el ejercicio 2025. Los gastos de personal incurridos durante el 2024 ascendieron a 3.338,50 euros y correspondieron a gastos por un conserje.

13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024 es la siguiente:

Descripción	2.025	2.024
Reparaciones y conservación	54.111,45	39.871,73
Servicios de profesionales independientes	133.245,64	137.052,35
Primas de seguros	9.822,82	8.819,97
Servicios bancarios y similares	2200,92	668,52
Publicidad	6.334,80	9.702,26
Suministros	32.009,97	23871,93
Otros servicios	73.804,73	47.613,28
Otros tributos	28.909,85	14.969,21
TOTAL	340.440,18	282.569,25

13.4. OTROS RESULTADOS

Se corresponden con gastos de regularización de cuentas por gastos netos por importe de 4.919,11 euros en el ejercicio 2025 (gastos netos por importe de 223,57 euros en 2024).

13.5. GASTOS FINANCIEROS

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

La Sociedad no ha incurrido en gastos financieros en 2025. Los gastos incurridos en 2024 ascendieron a 20.530,82 y fueron derivados del préstamo suscrito con SUSNENITA 2, los cuales fueron abonados el 19 de julio de 2024.

14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

A 31 de diciembre de 2025 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 2025.

En los ejercicios 2025 y 2024 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1. SALDOS Y TRANSACCIONES 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.

Transacciones con partes vinculadas:

LUNA CONFORT	31/12/2025	31/12/2024
Ingresos (Prestaciones de servicios)	47.965,64	59.636,17
Gastos	0,00	0,00

Saldos con partes vinculadas:

LUNA CONFORT	31/12/2025	31/12/2024
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	57.054,36	0,00
Otros activos financieros	19.531,29	2.916,08
Acreedores varios	61.311,56	0,00
Otros pasivos financieros	3.269,54	0,00

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

Durante el periodo de enero a diciembre de 2025 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Otra información referente al Órgano de Administración

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

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL.

La Sociedad incurrió en gastos de personal durante el primer trimestre de 2024 por un conserje. No cuenta con personal en el ejercicio 2025.

16.2. HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios devengados en el ejercicio 2025 por los servicios de auditoría prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han ascendido a 12.000 euros (8.000 euros por servicios de auditoría en el ejercicio 2024 prestados por SW Auditores España, S.L.P.), relativos a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025, con independencia del momento de su facturación.

Los honorarios devengados en el ejercicio 2025 por los servicios relacionados con la auditoría prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. han ascendido a 4.500 euros (3.500 euros por servicios relacionados con la auditoría en el ejercicio 2024 prestados por SW Auditores España, S.L.P.), relativos a la revisión limitada sobre el cierre semestral de los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2025, con independencia del momento de su facturación.

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

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

	2025	2024
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	53	3
Ratio de operaciones pagadas	53	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	47	7
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	5.667.031,65	2.781.676,97
Total pagos pendientes	93.555,24	103.129,75
	2025	2024
Volumen monetario y nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad		
Volumen monetario	5.599.074,59	2.775.094,07
Número de facturas	476	233

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

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

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

1. Por lo que respecta a la información a que hace referencia las letras a), b) y h) de dicho precepto, la Sociedad tiene reservas negativas por importe de -103.138,36 euros en su balance a 31 de diciembre de 2025. Dichas reservas proceden íntegramente de resultados obtenidos bajo el régimen especial con tributación al 0% o de ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto con el siguiente detalle:

Ejercicio	Euros
Ejercicio 2023 (coste amp. capital)	(29.387,12)
Ejercicio 2024 (coste amp. capital)	(49.194,42)
Ejercicio 2024	3.556,36
Ejercicio 2025 (coste amp. capital)	(28.113,18)
Total reservas	(103.138,36)

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
Gutierre de Cetina nº 59 (Madrid)	Local comercial	26/07/2023
Gutierre de Cetina nº 59 (Madrid)	Local comercial	26/07/2023
Gutierre de Cetina nº 59 (Madrid)	Local comercial	26/07/2023
Gutierre de Cetina nº 59 (Madrid)	Local comercial	26/07/2023
Gutierre de Cetina nº 59 (Madrid)	Local comercial	26/07/2023
Gutierre de Cetina nº 59 (Madrid)	Local comercial	26/07/2023
Greco nº 27 (Madrid)	Local comercial	03/04/2024
García Luna nº 20 (Madrid)	Residencial	29/04/2025

Tal y como se ha establecido en la nota 13 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.

19. HECHOS POSTERIORES

En fecha 23 de marzo de 2026 se ha suscrito un contrato de arras por la compraventa de diez fincas independientes situadas en Calle de Isabel Clara Eugenia-Madrid, las cuales se encuentran en arrendamiento. El precio fijado para la compraventa de los inmuebles es de 5,6 millones de euros, habiéndose abonado tras la firma del contrato de arras 562 miles de euros.

Se prevé un plazo de 60 días hábiles desde la firma del contrato de arras para la formalización de la escritura de compraventa y transmisión de las Fincas, debiendo abonar en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa la diferencia.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, 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 2025 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 2025 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 29 de abril de 2025 adquirió mediante compraventa a la sociedad Luna Confort, S.L. un inmueble sito en la calle García Luna, número 20 en Madrid por un precio de 4.821.911,78 euros (más IVA), el pago quedó aplazado. El inmueble se encuentra destinado a arrendamientos de duración temporal, no superiores a 12 meses.

Con motivo del derecho de crédito que la sociedad Luna Confort, S.L. tiene frente a Miciso, se aprueba en pago de dicho crédito, mediante acuerdo de Junta de 5 de junio de 2025 ampliar capital en la cantidad de 5.304.103 euros mediante compensación de créditos. El citado acuerdo fue elevado a público con fecha 18 de junio de 2025.

Por último, el 27 de noviembre de 2025, Miciso adquiere el pleno dominio en proindiviso con la sociedad Favenrai, S.L. un edificio y terreno en Barcelona, concretamente en el barrio de Sant Gervasi de Cassoles, calle Beltran número 148. Del proindiviso, Miciso es titular del 95,22% y Favenrai, S.L. es titular del 4,78%

Con motivo de todas las operaciones corporativas descritas anteriormente, el capital social actual de Miciso es de 19.452.103,00 euros.

Y como consecuencia de todas las ampliaciones de capital descritas la tesorería de la Sociedad asciende a 8.432.412,43 euros que será destinada a la adquisición de activos inmobiliarios afectos a la actividad.

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: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.
- b. 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.
- 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 2025.

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

En fecha 23 de marzo de 2026 se ha suscrito un contrato de arras por la compraventa de diez fincas independientes situadas en Calle de Isabel Clara Eugenia-Madrid, las cuales se encuentran en arrendamiento. El precio fijado para la compraventa de los inmuebles es de 5,6 millones de euros, habiéndose abonado tras la firma del contrato de arras 562 miles de euros.

Se prevé un plazo de 60 días hábiles desde la firma del contrato de arras para la formalización de la escritura de compraventa y transmisión de las Fincas, debiendo abonar en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa la diferencia.

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, 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 2025 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 2025, se extiende precedentes a este escrito, incluida ésta, firmándolas el Consejo de Administración.

En Madrid, a 25 de marzo de 2026

Fdo. D. Martín Pich-Aguilera Roca

Fdo. D. Juan Pich-Aguilera Roca

Fdo. D. Gabriel Pich- Aguilera Roca

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**”), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los inversores sobre la capacidad de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Miciso**”) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

Miciso Real Estate SOCIMI es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social ubicado en Paseo de la Habana número 74 y con CIF A-72793888. El código LEI de la Sociedad es 959800VSK6Q3VLUD0288 y la página web de la Sociedad es la siguiente www.miciso.es. La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 44.382, folio 19, hoja M-782161, inscripción 1ª.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “**Ley de SOCIMIs**”), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

OBJETO DE LA SOCIEDAD

La Sociedad tiene como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

- (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (“**SOCIMI**”) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) la 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI; y
- (iv) 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, o la norma que la sustituya en un futuro.

Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% 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.

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

Queda excluido el ejercicio directo, o el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

Junta General de Accionistas

La Junta General de accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración

El Consejo de Administración tiene atribuidas las más amplias atribuciones para la administración de la Sociedad, tiene competencia sobre cuantos asuntos no estén atribuidos por los Estatutos Sociales o la Ley a la Junta General de accionistas, y podrá llevar a cabo cualquier actuación comprendida dentro del objeto social.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se configura como un órgano de supervisión y control, desempeñando sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, en la defensa del interés de la Sociedad y dispensando el mismo trato a todos los accionistas.

En particular, a título enunciativo y no limitativo, el Consejo de Administración llevará a cabo las siguientes funciones:

- a) la formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad;
- b) la convocatoria de la Junta General, así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;
- c) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General de Accionistas;
- d) la formulación de la política de dividendos, efectuando las correspondientes propuestas de acuerdo con la Junta General de Accionistas sobre la aplicación del resultado;
- e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y la elevación de propuestas a la Junta General de Accionistas relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros;
- f) la designación y renovación de los cargos del Consejo de Administración y de los miembros de las comisiones que, en su caso, pudieran crearse;
- g) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación;
- h) la formulación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
 - (i) la propuesta de la estructura del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la entidad dominante;
 - (ii) la política de gobierno corporativo;
 - (iii) la política de sostenibilidad;
 - (iv) la política de retribuciones de los altos directivos;

- (v) la política de dividendos y de autocartera;
- (vi) la política general de riesgos;
- (vii) la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
- i) Entre otras, las decisiones vinculadas con:
 - (i) el nombramiento y eventual cese de, en su caso, los altos directivos, así como las condiciones básicas de sus contratos;
 - (ii) la fijación de la retribución de los Consejeros delegados y de los altos directivos conforme a la política de retribuciones que, en su caso, sea aprobada por la Junta General de Accionistas en cada momento.
 - (iii) la información económico-financiera, no financiera y corporativa que la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
 - (iv) las inversiones, desinversiones u operaciones de todo tipo, especialmente las que tengan carácter estratégico, y salvo que su aprobación corresponda a la Junta General de Accionistas.
- j) salvo que vengan atribuidas a la Junta General de Accionistas, las operaciones que la Sociedad realice con partes vinculadas,
- k) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración; y
- l) cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales atribuyan al Consejo de Administración.

Asimismo, corresponderá al Consejo, con carácter indelegable, decidir sobre las siguientes materias:

- (i) la aprobación de la estrategia a largo plazo de la Sociedad, y su Plan de Negocio o presupuesto anual;
- (ii) las propuestas de ampliación o reducción del capital social, emisiones de acciones y recompra de acciones, fusiones, transformaciones, escisiones, etc.;
- (iii) En su caso, la aprobación del informe anual de gobierno corporativo, de la declaración de responsabilidad y declaraciones relacionadas con la información financiera;
- (iv) la aprobación de cualesquiera modificaciones sustanciales en las políticas o prácticas contables de la Sociedad; la autorización de operaciones de cobertura o la contratación de derivados, salvo que dichas operaciones o derivados estén relacionados con la cobertura de deuda incurrida por la Sociedad;
- (v) cambios relacionados con la política de endeudamiento de la Sociedad;
- (vi) la resolución de conflictos de interés cuando dicha facultad no venga legal o estatutariamente atribuida a la Junta General de Accionistas; o
- (vii) la modificación, el traslado o la supresión de la página web corporativa de la Sociedad.

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo de Administración con base en su formación y experiencia. La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente documento es la siguiente:

- (a) D. Martín Pich-Aguilera Roca

- (b) D. Gabriel Pich-Aguilera Roca
- (c) D. Juan Pich-Aguilera Roca
- (d) D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez (Secretario no Consejero)

Los apoderados

La Sociedad ha otorgado poderes, entre otros, a D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez y a D^a Pilar Molina Alcalá para que, en nombre y representación de la Sociedad, puedan, de forma solidaria, ejercitar ciertas facultades propias del Consejo (a excepción de las indelegables de conformidad con la legislación vigente) con el fin de garantizar una gestión ágil de la Sociedad. Dichas facultades se encuentran limitadas económicamente en el bien entendido de que podrán actuar solidariamente para aquellas actuaciones que tengan con repercusión económica de hasta un límite de 25.000 euros por operación.

ÁREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión integral de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

Actualmente, la Sociedad es gestionada por el Consejo de Administración. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles (gestión y control de los ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles). Cualquier elemento relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX) es analizado internamente y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, es ejecutada por los apoderados de la Sociedad; si bien, si la operación resulta de especial relevancia o se refiere a un activo esencial es sometida a la aprobación de la Junta de Accionistas. En el marco las potenciales inversiones o desinversiones se realiza una *Due Diligence* Técnica, Legal, Fiscal, Financiera y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar. Adicionalmente, se solicita una valoración a un experto independiente con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

ÁREA JURÍDICA

El área jurídica de la Sociedad, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con los inmuebles y su explotación, está externalizada y contratada con el despacho Arcania Corporate Tax & Legal, S.L. Estos servicios incluyen la secretaría de la Sociedad, la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros.

El asesor jurídico tiene la misión de asesorar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como el cumplimiento de los requisitos para la cotización en un sistema multilateral.

ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con Areuger, S.L. que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos, *reporting*, entre otros servicios accesorios a los anteriores.

Generalmente, los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma mensual. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando como

base los principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro presentarlos bajo criterios internacionales IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al año. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio.

ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la Sociedad.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento a cualquiera de sus asesores la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos de la sociedad. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, entre las que se regula el tratamiento de la información privilegiada, la política de autocartera y las obligaciones de información de los directivos.

De esta manera, existe un Sistema de Control Interno de la Sociedad que constituye un conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta.

(A)Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados mediante las reuniones del Consejo de Administración. Las decisiones clave de la empresa se toman durante las reuniones del Consejo de Administración.

Los proveedores de servicios externos se comunican con el Consejo de Administración para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada. Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- (i) Revisión anual de valoraciones: La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello la sociedad tasadora de reconocido prestigio, recopila la información necesaria para la emisión del informe bajo los estándares RICS, del que el Consejo de Administración toma razón, publica su resultado y verifica, en su caso, la situación patrimonial reflejada en los estados financieros de la sociedad.
- (ii) Revisión de los estados financieros: La elaboración de los estados financieros es responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración.
- (iii) Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

(B)Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la Sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad haya externalizado algún servicio y que puedan tener acceso a información privilegiada.

Dicho Reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de Miciso.

Las directrices del Reglamento incluyen:

- (i) Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- (ii) Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- (iii) Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- (iv) Asegurar una protección adecuada de la información privilegiada y unas políticas estrictas de respeto al mercado.
- (v) Reforzar el cumplimiento de toda la normativa aplicable en materia de autocartera;
- (vi) y en general establecer los principios generales de actuación en el mercado de valores

IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El Consejo de Administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad están descritos en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado aprobado por el Consejo de Administración.

COMUNICACIONES AL MERCADO

El Consejo de Administración es responsable de la publicación de Otra Información Relevante y de Información Privilegiada que, de acuerdo con la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el segmento BME Growth, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- (i) Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
- (ii) Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- (iii) Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
- (iv) Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
- (v) Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del BME Growth, por parte de la Sociedad.

- (vi) Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- (vii) Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
- (viii) Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de otra información relevante e información privilegiada, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.

OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta, además de los mencionados anteriormente en este documento, con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- (i) Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Forvis Mazars Auditores, S.L.P.
- (ii) La Sociedad ha contratado a una firma de reconocido prestigio en el sector inmobiliario para realizar la valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- (iii) La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME Growth.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier información privilegiada que deba ser informado a BME GROWTH.

El Consejo de Administración supervisará que:

- (i) La información relevante que se publica en la página web de la Compañía y la información remitida al Mercado coincidan;

(ii) La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.

(iii) Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.

CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por BME Growth a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.