



Madrid, 23 de octubre de 2026

MICISO REAL ESTATE SOCIMI S.A., (la “Sociedad” o “MICISO”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity, por medio de la presente pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACION RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad relativos a los Estados Financieros Individuales Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.
- Estados Financieros Individuales Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<https://miciso.es/>).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que precisen

D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez
Secretario del Consejo de Administración

C/ Alcalá, 61
28014, Madrid
España
+34 915 624 030
www.forvismazars.com/es



MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de revisión limitada

Estados financieros intermedios
de seis meses terminados al 30 de junio de 2026

Informe de revisión limitada sobre estados financieros intermedios

A los Accionistas de
MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** (en adelante la "Entidad"), que comprenden el balance al 30 de junio de 2026, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Entidad son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 3.1 de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** al 30 de junio de 2026, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de **MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.** en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Madrid, 22 de octubre de 2026

Forvis Mazars Auditores, S.L.P.

Manuel Pablo Mayoral

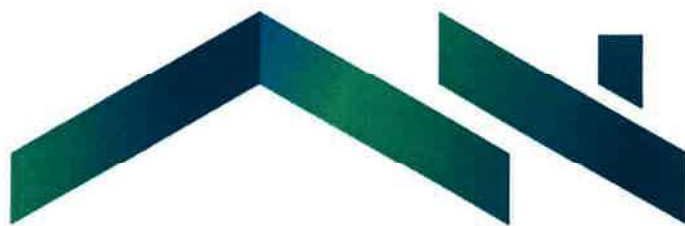
INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

FORVIS MAZARS
AUDITORES, S.L.P.

2026 Núm. 01/26/24272

SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones



MICISO

Real Estate Socimi

Estados Financieros Intermedios
correspondientes al período de 6 meses
terminado al 30 de junio de 2026

Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2026	31/12/2025
ACTIVO NO CORRIENTE		16.514.335,15	10.909.000,32
II. Inmovilizado material	6	170.974,77	168.587,67
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		170.974,77	168.587,67
III. Inversiones inmobiliarias	7	16.320.040,73	10.713.581,13
1. Terrenos		11.070.375,33	7.706.045,42
2. Construcciones		5.249.665,40	3.007.535,71
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	23.319,65	26.831,52
5. Otros activos financieros		23.319,65	26.831,52
ACTIVO CORRIENTE		3.051.037,95	3.358.908,95
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		130.014,31	106.965,24
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	79.516,62	65.409,10
5. Activos por impuesto corriente	12	38.501,94	29.867,54
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	11.995,75	11.688,60
V. Inversiones financieras a corto plazo	8 y 15.1	19.808,11	19.531,29
5. Otros activos financieros		19.808,11	19.531,29
VI. Periodificaciones a corto plazo activo		20.585,75	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.1	2.880.679,79	8.432.412,43
1. Tesorería		2.880.679,79	8.432.412,43
TOTAL ACTIVO		19.565.423,11	19.467.909,28

Los Estados Financieros 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 las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.



8



Balance intermedio correspondiente a 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30/06/2026	31/12/2025
PATRIMONIO NETO		19.361.274,73	19.214.611,60
A-1) Fondos propios	9	19.361.274,73	19.214.611,60
I. Capital	9.1	19.452.103,00	19.452.103,00
1. Capital escriturado		19.452.103,00	19.452.103,00
III. Reservas	9.2	(103.138,36)	(103.138,36)
1. Legal y estatutarias		3.556,36	3.556,36
2. Otras reservas		(106.694,72)	(106.694,72)
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	9.3	(100.010,00)	(100.010,00)
V. Resultados de ejercicios anteriores		(34.343,04)	(28.153,39)
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(34.343,04)	(28.153,39)
VII. Resultado del ejercicio	4	146.663,13	(6.189,65)
PASIVO NO CORRIENTE		19.772,32	19.772,32
II. Deudas a largo plazo	10	19.772,32	19.772,32
5. Otros pasivos financieros l/p		19.772,32	19.772,32
PASIVO CORRIENTE		184.376,08	233.525,36
III. Deudas a corto plazo	10	67.071,49	82.216,44
5. Otros pasivos financieros		67.071,49	82.216,44
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		74.370,12	132.304,57
3. Acreedores varios	10	61.418,87	109.865,20
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	11.796,55	21.257,47
7. Anticipos de clientes	10	1.154,70	1.181,90
VI. Periodificaciones a corto plazo pasivo		42.934,45	19.004,35
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		19.565.423,11	19.467.909,28

Los Estados Financieros 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 las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia
correspondiente al período de 6 meses terminado al 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	30/06/2026 (6 meses)	30/06/2025 (6 meses)
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	305.569,30	200.026,86
b) Arrendamiento de inmuebles		305.569,30	200.026,86
Otros ingresos de explotación		-	124,06
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	124,06
Otros gastos de explotación	13.3	(152.793,94)	(107.662,40)
a) Servicios exteriores		(142.203,59)	(90.456,44)
b) Tributos		(10.590,35)	(17.177,99)
d) Otros gastos de gestión corriente		-	(27,97)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	(46.020,02)	(21.273,41)
Otros resultados		(5.536,45)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		101.216,89	71.215,11
Ingresos financieros	13.4	45.444,24	89.651,02
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		45.444,24	89.651,02
b2) De terceros		45.444,24	89.651,02
RESULTADO FINANCIERO		45.444,24	89.651,02
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		146.661,13	160.866,13
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		146.661,13	160.866,13
RESULTADO DEL EJERCICIO		146.661,13	160.866,13

Los Estados Financieros 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 las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.



Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio
correspondiente al período de 6 meses terminado al 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	30/06/2026	30/06/2025
	(6 meses)	(6 meses)
RESULTADO CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	146.663,13	160.866,13
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	146.663,13	160.866,13

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y particip. Propias	Resultado ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO INICIO DEL PERIODO 2024	19.166.000,00	(28.113,18)	(99.700,00)	(60.650,72)	11.561,64	19.068.517,14
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 2024	24.470.103,00	(24.669,90)	(99.810,00)	(28.643,39)	(6.189,65)	24.291.811,06
SALDO AJUSTADO INICIO DEL PERIODO 2026	19.166.000,00	(28.113,18)	(99.700,00)	(60.650,72)	11.561,64	19.068.517,14
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	146.663,13	146.663,13
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(6.189,65)	6.189,65	-
SALDO FINAL DE 2026	19.166.000,00	(28.113,18)	(99.700,00)	(66.839,37)	182.852,43	19.068.517,14

Los Estados Financieros 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 las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

**Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente
al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2026
(Expresado en Euros)**

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	Notas	30/06/2026 (6 meses)	30/06/2025 (6 meses)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		146.663,13	160.866,13
Ajustes del resultado		575,78	(68.377,61)
Amortización del inmovilizado	6 y 7	46.020,02	21.273,41
Ingresos financieros	13.4	(45.444,24)	(89.651,02)
Cambios en el capital corriente		(84.149,72)	(486.550,58)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8	(14.414,67)	(504.057,82)
Gastos anticipados		(20.585,75)	(33.013,33)
Acreedores y otras cuentas a pagar	10	(57.934,45)	37.969,47
Otros pasivos corrientes		8.785,15	21.456,48
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		36.809,84	86.066,92
Cobro de intereses	13.4	45.444,24	89.651,02
Otros cobros (pagos)		(8.634,40)	(3.584,10)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		99.899,03	(307.995,14)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pago por inversiones		(5.654.866,72)	(4.854.193,35)
Inmovilizado material	6	(11.903,00)	(26.848,30)
Inversiones inmobiliarias	7	(5.642.963,72)	(4.824.888,29)
Inversiones Financieras a largo plazo	8	-	(2.456,76)
Cobro por desinversiones		3.511,87	-
Otros activos financieros		3.511,87	-
Flujos de efectivo de actividades de inversión		(5.651.354,85)	(4.854.193,35)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	5.292.541,50
Emisión de instrumentos de patrimonio	9.1	-	5.292.651,50
Adquisición de instrumentos de patrimonio	9.3	-	(110,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		(276,82)	1.624,93
Deudas con empresas de grupo y asociadas		(276,82)	1.624,93
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(276,82)	5.294.166,43
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.551.732,60)	1.119.777,95
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	8.1	8.432.412,43	9.740.953,30
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	8.1	2.880.679,79	9.872.931,25

Los Estados Financieros 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 las notas explicativas a los estados financieros intermedios adjuntos, que consta de 19 Notas.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

DEL PERÍODO DE 6 MESES TERMINADO AL 30 DE JUNIO DE 2026

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Constituye su objeto social:

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

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

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

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

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

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

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

2. RÉGIMEN FISCAL SOCIMI

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

- I. Obligación de objeto social: Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como Instituciones de Inversión Colectiva.
- II. Obligación de Inversión:
 - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
 - Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Estados Financieros Intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de 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 Estados Financieros Intermedios. 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 estados financieros la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
- VI. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

3.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 y el 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

Los Estados Financieros Intermedios han sido obtenidos 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 2026 y el 30 de junio de 2026, así como de los flujos de efectivo. Estos Estados Financieros Intermedios han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

3.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado los Estados Financieros Intermedios teniendo en consideración la totalidad de

los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas.

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

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

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en los presentes estados financieros intermedios 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 estos estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del período 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 registrarán 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 30 de junio de 2026 arroja un valor de la cartera de inversiones inmobiliarias de 10.802.000 euros sin incluir en este valor el activo adquirido en mayo de 2026 (a 31 de diciembre de 2025 el valor de la cartera ascendió a 10.802.000 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, las correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025. Para el caso de la cuenta de pérdidas y ganancias y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del período terminado el 30 de junio de 2026, las correspondientes al período de seis meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2025.

3.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

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

3.7. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

3.8. VALOR RAZONABLE

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

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

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

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

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

- a) Entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción en condiciones de independencia mutua,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La propuesta de distribución de resultados formulada por los Administradores de la Sociedad, sometida a la aprobación de la Junta General de la Sociedad, consistió en clasificar las pérdidas del ejercicio 2025 en el epígrafe Resultados negativos de ejercicios anteriores.

LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

A 30 de junio de 2026 la Sociedad no tenía la reserva legal totalmente dotada.

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es

o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2026, 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 consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros.

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

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

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

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

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

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

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

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

5.3. 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 de 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; y
 - Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.
- b) Pasivos financieros:
 - Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
 - Deudas con entidades de crédito; y
 - Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.
- c) Instrumentos de patrimonio propio:

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

5.3.1. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

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

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

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

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

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

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

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

Fianzas entregadas y recibidas

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

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

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

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

5.4. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 31 de enero de 2023, y con efectos a partir del 1 de enero de 2023, la Sociedad comunicó a la

Delegación de la Agencia Estatal Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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

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% 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 periodo 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, entendiéndose 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 6 meses terminados a 30 de junio de 2026 y el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025, incluidos en este epígrafe del balance adjunto, han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2025	Altas	Saldo al 30/06/2026
Instalaciones Técnicas	179.522,38	11.903,00	191.425,38
Coste	179.522,38	11.903,00	191.425,38
Amortización	(10.934,71)	(9.515,90)	(20.450,61)
Amortización acumulada	(10.934,71)	(9.515,90)	(20.450,61)
Valor neto contable	168.587,67		170.974,77

	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

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 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre 2025 por lo que no se ha realizado corrección valorativa alguna durante los ejercicios mencionados.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y los movimientos habidos durante los 6 meses terminados a 30 de junio de 2026 y el ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2025, incluidos en este epígrafe del balance adjunto, han sido los siguientes:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2025	Altas	Saldo al 30/06/2026
Terrenos	7.822.422,53	3.364.329,91	11.186.752,44
Construcciones	3.143.916,57	2.278.633,81	5.422.550,38
Coste	10.966.339,10	5.642.963,72	16.609.302,82
Amortización de Construcciones	(73.716,10)	(36.504,30)	(110.220,40)
Amortización acumulada	(73.716,10)	(36.504,30)	(110.220,40)
Deterioro	(179.041,69)	-	(179.041,69)
Deterioro	(179.041,69)	-	(179.041,69)
Valor neto contable	10.713.581,31	5.606.459,42	16.320.040,73

	Euros			
	Saldo al 31/12/2024	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2024
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	10.713.582,11

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 y una parte de obras de reformas realizadas sobre activos de la Sociedad.
- 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.
- Fincas situadas en c/ Isabel Clara Eugenia, Madrid, formalizadas ante el notario Don Juan Barrios Álvarez el 22 de mayo de 2026 bajo el número 1.011 de su protocolo. Dicha finca está compuesta por activos inmobiliarios ofrecidos en alquiler residencial de media estancia que componen un edificio entero.

Las altas de inversiones inmobiliarias relativas al primer semestre del ejercicio 2026 responden a la adquisición de las fincas situadas en c/ Isabel Clara Eugenia nº 33, nº 35, nº 37 y nº 39 en Madrid.

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

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 registró 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. Al cierre del período de 6 meses terminado a 30 de junio de 2026, la Sociedad no ha registrado ninguna variación en el deterioro de valor de los activos inmobiliarios (0 euros de variación a 30 de junio de 2025).

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 305.569,30 euros en el primer semestre del ejercicio de 2026 (200.026,86 euros en el mismo período del ejercicio 2025).

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son los siguientes, considerando una ocupación media en torno al 92%-96%:

	30/06/2026	31/12/2025
Hasta un año	703.293,00	455.254,00
Entre uno y cinco años	3.261.195,00	2.049.797,00
TOTAL	3.964.488,00	2.505.051,00

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Activos financieros a coste amortizado	23.319,65	26.831,52	23.319,65	26.831,52
Total	23.319,65	26.831,52	23.319,65	26.831,52

El detalle de activos financieros a corto plazo a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Efectivo y otros activos líquidos	2.880.679,79	8.432.412,43	2.880.679,79	8.432.412,43
Activos financieros a coste amortizado	99.324,73	84.940,39	99.324,73	84.940,39
Total	2.980.004,52	8.517.352,82	2.980.004,52	8.517.352,82

8.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Categorías	Efectivo y otros activos líquidos	
	30/06/2026	31/12/2025
Cuentas Corrientes	2.880.679,79	8.432.412,43
Total	2.880.679,79	8.432.412,43

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

8.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La composición de este epígrafe al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Categorías	Activos financieros a coste amortizado	
	30/06/2026	31/12/2025
Créditos por operaciones comerciales		
Inversiones financieras a l/p	23.319,65	26.831,52
Clientes	79.516,62	65.409,10
Inversiones financieras a c/p	19.808,11	19.531,29
Total créditos por operaciones comerciales	122.644,38	111.771,91
Total	122.644,38	111.771,91

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 30 de junio de 2026 el capital social es de 19.452.103,00 euros y está representado por 19.452.103 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

El 5 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de la Sociedad aprobó un aumento de capital por importe nominal de 5.304.103,00 euros mediante la compensación de créditos, con la emisión y puesta en circulación de 5.304.103 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una sin prima de emisión, de la misma clase y con los mismos derechos que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta. Este aumento de capital fue suscrito con fecha 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 30 de junio de 2026 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 Accionistas en caso de liquidación. Al 30 de junio de 2026 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 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 30 de junio de 2026 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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	19.772,32	19.772,32	19.772,32	19.772,32
Total	19.772,32	19.772,32	19.772,32	19.772,32

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, exceptuando los saldos con Administraciones Públicas, es el siguiente:

Categorías	Derivados y otros		Total	
	30/06/2026	31/12/2025	30/06/2026	31/12/2025
Pasivos financieros a coste amortizado	129.645,06	193.263,54	129.645,06	193.263,54
Total	129.645,06	193.263,54	129.645,06	193.263,54

10.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

Categorías	Saldo a 30/06/2026		Saldo a 31/12/2025	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Por operaciones comerciales:				
Acreedores varios	-	61.418,87	-	109.865,20
Anticipos de clientes	-	1.154,70	-	1.181,90
Depósitos y fianzas	19.772,32	64.083,83	19.772,32	79.989,89
Total saldos por operaciones comerciales	19.772,32	126.657,40	19.772,32	191.036,99
Por operaciones no comerciales:				
Partidas pendientes de aplicación	-	2.987,66	-	2.226,55
Total saldos por operaciones no comerciales		2.987,66		2.226,55
TOTAL	19.772,32	129.645,06	19.772,32	193.263,54

10.1.1. Deudas con empresas de grupo

No existen deudas con empresas de grupo a fecha 30 de junio de 2026.

10.1.2. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar

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

10.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

El detalle de los instrumentos financieros de pasivo a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	2026	2028	2030 y sig.	Total
Deudas a largo plazo				
Fianzas recibidas a largo plazo	-	550,00	19.222,32	19.772,32
Deudas a corto plazo				
Fianzas recibidas a corto plazo	18.465,39	-	-	18.465,39
Depósitos recibidos a corto plazo	45.618,44	-	-	45.618,44
Partidas pendientes de aplicación	2.987,66	-	-	2.987,66
Anticipos de clientes	1.154,70	-	-	1.154,70
Acreedores varios	61.418,87	-	-	61.418,87
TOTAL	129.645,06	550,00	19.222,32	149.417,38

El detalle de los instrumentos financieros de pasivo a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	2.026	2.028	2030 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

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 30 de junio de 2026.

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.

12. SITUACIÓN FISCAL

12.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

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

	30/06/2026		31/12/2025	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Deudora				
Activo por impuesto corriente	38.501,94	-	29.867,54	-
Hacienda Pública, deudora por IVA	11.995,75	-	11.688,60	-
Acreedora				
Hacienda Pública, acreedora por IVA	-	10.884,00	-	21.117,37
HP, acreedora por retenciones practicadas	-	912,55	-	140,10
TOTAL	50.497,69	11.796,55	41.556,14	21.257,47

12.2. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

Descripción	30/06/2026	30/06/2025
Resultado antes de impuestos	146.663,13	160.866,13
Ajustes patrimonio (coste ampliación de capital)	--	--
Deterioro de valor inv. Inmobiliarias (Dif temporaria)	--	--
Compensación BIN's	--	--
Base imponible (resultado fiscal)	146.663,13	160.866,13
Tipo impositivo	0%	0%
Cuota íntegra		
Cuota líquida		
Retenciones	(38.501,94)	(20.617,78)
Líquido a pagar / a devolver	(38.501,94)	(20.617,78)

13. INGRESOS Y GASTOS

La totalidad de las operaciones de negocio a fecha 30 de junio de 2026 se corresponden con la actividad de arrendamiento de los activos inmobiliarios situados en c/ Gutierre de Cetina nº 59, en c/ Greco nº 27, en c/ García Luna nº 20 y en C/ Isabel Clara Eugenia.

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 305.569,30 euros a 30 de junio de 2026 y de 200.026,86 euros a fecha 30 de junio de 2025.

13.2. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad no ha incurrido en gastos de personal durante el ejercicio 2026 y 2025.

13.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del período de 6 meses terminado al 30 junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

Descripción	30/06/2026	30/06/2025
Reparaciones y conservación	39.202,40	13.319,76
Servicios de profesionales independientes	65.670,36	48.916,37
Primas de seguros	5.124,91	4.725,71
Servicios bancarios y similares	931,94	568,79
Publicidad	3.168,00	3.166,80
Suministros	26.171,26	16.028,23
Otros servicios	1.934,72	3.758,75
Otros tributos	10.590,35	17.177,99
TOTAL	152.793,94	107.662,40

13.4. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros provienen de una cuenta remunerada en Renta 4 Bank y en La Caixa, ascendiendo a un total de 45.444,24 euros (89.651,02 euros a 30 de junio de 2025).

La Sociedad no ha incurrido en gastos financieros durante el ejercicio 2026 ni en 2025.



14. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

A 30 de junio de 2026 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30 de junio de 2026.

Durante el periodo de enero a junio de 2026 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1. SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS

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

Saldos por operaciones con partes vinculadas:

LUNA CONFORT	30/06/2026	31/12/2025
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	57.054,36	57.054,36
Otros activos financieros	19.808,11	19.531,29
Acreedores varios	61.311,56	61.311,56
Otros pasivos financieros	870,00	3.269,54

Transacciones con partes vinculadas:

LUNA CONFORT	30/06/2026	30/06/2025
Ingresos (Prestaciones de servicios)	-	30.545,68

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

Durante el periodo de enero a junio de 2026 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 no cuenta con personal durante los ejercicios 2026 y 2025.



16.2. HONORARIOS DE AUDITORIA

Los honorarios devengados por los servicios prestados por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. de los Estados Financieros Intermedios correspondientes al 30 de junio de 2026 ha ascendido a 4.650 euros relativos a la revisión limitada del cierre semestral del periodo 2026 (4.500 euros devengados en el mismo periodo del ejercicio 2025).

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:

	2026	2025
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22	53
Ratio de operaciones pagadas	20	53
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	47
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	252.478,12	5.667.031,65
Total pagos pendientes	65.497,11	93.555,24
	2026	2025
Volumen monetario y nº de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad		
Volumen monetario (euros)	239.625,20	5.599.074,59
Número de facturas	3.795	476

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 no tiene reservas procedentes de beneficios obtenidos con anterioridad a disfrutar el régimen fiscal especial.
2. Por lo que se refiere a la información descrita en las letras c), d) y e) la Sociedad no ha efectuado distribuciones de dividendos.
3. Y por lo que atañe a la información descrita en las letras f) y g), se realiza a continuación la identificación de los activos y fecha de adquisición. A los efectos del apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 la Sociedad ha invertido en los activos identificados a continuación y que computan dentro del 80% a que hace referencia dicho precepto.

Localización	Tipología	Fecha Adquisición	Finca	Ref. Catastral
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.419 (RPM 30)	5660912VK4756B0002QX
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.420 (RPM 30)	5660912VK4756B0003WM
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.423 (RPM 30)	5660912VK4756B0015AO
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.424 (RPM 30)	5660912VK4756B0016SP
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.425 (RPM 30)	5660912VK4756B0017DA
Gutierre de Cetina nº 59	Local comercial	26/07/2023	20.441 (RPM 30)	5660912VK4756B0004EQ
Greco nº 27	Local comercial	03/04/2024	142.425 (RPM 9)	6734101VK3763D00036EY
García Lina nº20	Residencial	29/04/2025	12.308 (RPM 14)	2977811VK4727F0001JH
Isabel Clara Eugenia N033 6 2 00B	Residencial	22/05/2026	82401 (RPM 55)	4828302VK4482H0153IZ
Isabel Clara Eugenia N033 6 2 00C	Residencial	22/05/2026	82402 (RPM 55)	4828302VK4482H01540X
Isabel Clara Eugenia N035 5 1 00B	Residencial	22/05/2026	82386 (RPM 55)	4828302VK4482H0138XS
Isabel Clara Eugenia N035 5 4 00A	Residencial	22/05/2026	82391 (RPM 55)	4828302VK4482H0143QF
Isabel Clara Eugenia N037 4 1 00A	Residencial	22/05/2026	82373 (RPM 55)	4828302VK4482H0125SW
Isabel Clara Eugenia N037 4 1 00B	Residencial	22/05/2026	82374 (RPM 55)	4828302VK4482H0126DE
Isabel Clara Eugenia N037 4 2 00A	Residencial	22/05/2026	82375 (RPM 55)	4828302VK4482H0127FR
Isabel Clara Eugenia N037 4 4 00A	Residencial	22/05/2026	82379 (RPM 55)	4828302VK4482H0131GT
Isabel Clara Eugenia N039 3 2 00B	Residencial	22/05/2026	82363 (RPM 55)	4828302VK4482H0115TK
Isabel Clara Eugenia N039 3 4 00C	Residencial	22/05/2026	82370 (RPM 55)	4828302VK4482H01220X

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

19. HECHOS POSTERIORES

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 30 de junio de 2026 que pudiera tener incidencia significativa en los presentes estados financieros.

