

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN  
BME GROWTH DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

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



**Abril de 2023**

El presente Documento Informativo ha sido preparado con ocasión de la incorporación al segmento BME Growth de BME MTF Equity (el “**Mercado**” o “**BME Growth**”), de la totalidad de las acciones de la sociedad Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. (“**Miciso Real Estate**”, “**Miciso**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular de BME Growth 1/2020, de 30 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, modificada por la Circular de BME Growth 2/2022, de 22 de julio, (la “**Circular 1/2020 de BME Growth**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2020 de BME Growth y en la Circular de BME Growth 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 4/2020 de BME Growth**”).

En virtud del apartado Segundo 1.1. de la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad será identificada como “SOCIMI en Desarrollo”, dado que cuenta con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Los inversores de empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas cuyas acciones se encuentran incorporadas a negociación en BME Growth debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde al menos a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es correcta, consistente y comprensible.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 21.918, folio 11, sección B, hoja M-390614, Asesor Registrado en el segmento de BME Growth de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020 de BME Growth,

#### **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Miciso Real Estate cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo, exigido por la Circular 1/2020 de BME Growth.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Miciso Real Estate ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## ÍNDICE

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>10</b>
1.1. Responsabilidad sobre el Documento .....	10
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	10
1.3. Principales factores de riesgo.....	11
1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia .....	14
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor. ....	16
1.6. Administradores y altos directivos del emisor .....	18
1.7. Composición accionarial.....	19
1.8. Información relativa a las acciones .....	19
1.9. Información adicional .....	20
<b>2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO... 21</b>	
2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	21
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad .....	21
2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social .....	21
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes .....	22
2.4.1. Nombre legal y comercial .....	22
2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	22
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth .....	24

2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. ....	24
2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	24
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.....	26
2.6.3.	Información fiscal .....	26
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	37
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad .....	39
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	39
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor .....	40
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	40
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	40
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	41
2.12.	Información financiera.....	41
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),	

	estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. ....	41
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. ....	43
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	43
2.12.4.	Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor. ....	44
2.12.5.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	44
2.13.	Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho. ....	44
2.14.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	44
2.15.	Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. ....	45
2.15.1.	Principales inversiones del Emisor .....	45
2.15.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse .....	45
2.16.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	46
2.16.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir,	

	declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	46
	a)Operaciones realizadas con los accionistas significativos .....	46
	b)Operaciones realizadas con los administradores y directivos .....	46
	c)Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo .....	46
	A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad). .....	46
2.17.	En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente: 48	
2.17.1.	Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado supervisión o estimación. La previsión o estimación se ajustará a los siguientes principios: .....	48
a)	los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión y supuestos sobre factores que están completamente fuera de su influencia. ....	48
b)	los supuestos deben ser razonables, fácilmente comprensibles para los inversores, específicos y precisos.....	48
c)	la enumeración de los supuestos deberá permitir al emisor reconocer los factores de incertidumbre que pudieran cambiar de forma importante los resultados de la previsión o estimación.....	48
2.17.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	50
2.17.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	51

2.18.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	51
2.18.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	51
2.18.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo. ....	52
2.18.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control .....	53
2.18.4.	Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.....	54
2.18.5.	Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección.....	54
2.19.	Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica .....	55
2.20.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. ....	55
2.21.	Declaración sobre el Capital circulante.....	55
2.22.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	55

2.23.	Factores de riesgo .....	55
2.23.1	Riesgos operativos y del sector .....	56
	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.....	59
	Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	60
2.23.2	Riesgos ligados a las acciones.....	61
2.23.3	Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales .....	62
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>68</b>
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación.....	68
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado .....	68
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	68
3.4.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .....	69
3.5.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth .....	69
3.6.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad .....	69
3.7.	Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	71
3.8.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	73
<b>4.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....</b>	<b>75</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>76</b>
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	76



5.2.	En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor .....	76
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación .....	76
<b>6.</b>	<b>TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL .....</b>	<b>78</b>
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas Anuales individuales de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022 .....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad .....</b>	<b>81</b>

## 1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, Miciso presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada circular con relación a la incorporación de sus acciones en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Se advierte expresamente que el presente resumen debe leerse como introducción al Documento; por tanto, toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

### 1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Todos los miembros del Consejo de Administración, a saber, D. Martín Pich-Aguilera Roca, D. Juan Pich-Aguilera Roca y D. Gabriel Pich-Aguilera Roca, en nombre y representación de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., en cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración con fecha de 23 de marzo de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración, a saber, D. Martín Pich-Aguilera Roca, D. Juan Pich-Aguilera Roca y D. Gabriel Pich-Aguilera Roca, en nombre y representación de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., y como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### 1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

A la fecha de incorporación, la Sociedad no dispone de actividad ni de activos inmobiliarios concretos, y no procede realizar valoración alguna dado que en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, en concreto durante el mes de diciembre de 2022, la Sociedad realizó una colocación de acciones relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación.

En ese sentido, en cumplimiento de lo previsto en la Circular 1/2020 de BME Growth, con fecha 23 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la ampliación de capital dineraria acordada el 30 de noviembre de 2022 (la “**Ampliación de Capital**”), que fue fijado tras un proceso de colocación de acciones de la Compañía entre personas afines a los miembros del Consejo de Administración.

La Ampliación de Capital fue aprobada por la Junta General de Accionistas, celebrada con carácter Universal con fecha 30 de noviembre de 2022. Posteriormente, con fecha 21 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de Miciso declaró ejecutada parcialmente la ampliación de capital, habiendo quedado suscrita y desembolsada por un total de 59 accionistas en la cantidad de 2.088.000 euros de nominal, sin prima de emisión, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.088.000 nuevas acciones del mismo valor y serie a las ya emitidas. Dichos acuerdos fueron elevados a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con fecha 23 de diciembre de 2022, con el número 2.888 de su protocolo e inscritos en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 12 de enero de 2023, en el Tomo 44.382, Sección 8, Folio 23, Hoja M-782161, Inscripción 3ª. En virtud de lo anterior, el capital social de Miciso está compuesto a fecha del presente Documento Informativo por 2.148.000 acciones de 1 euro de valor nominal, y por lo tanto, el capital social de la Sociedad asciende a 2.148.000,00 euros.

Tomando en consideración lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la sociedad de 1,00 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 2.148.000,00 euros.

### 1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Miciso, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, el precio de cotización de las acciones o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. Riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades y en la situación financiera de la Sociedad.

Los accionistas y/o potenciales inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente el apartado 2.23 de manera conjunta con el resto del Documento Informativo. Asimismo, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo una decisión de inversión en las acciones de Miciso.

A continuación, se enumeran los principales riesgos de Miciso detallados en el apartado 2.23:

#### La Sociedad ha sido recientemente constituida y aún no ha realizado ninguna inversión

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 24 de noviembre de 2022, y todavía no ha comenzado sus operaciones y no tiene ni estados financieros históricos ni datos de explotación o financieros significativos (excepto por la información financiera limitada recogida en el apartado 2.12 de este Documento Informativo). En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Aunque la Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad invirtiendo en propiedades en España, en la actualidad no es titular de ningún inmueble. En consecuencia, los inversores no tendrán la posibilidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni las inversiones reales históricas realizadas por ésta, ni datos financieros que ayuden a evaluar las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.

Por otra parte, aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto. Por consiguiente, no se puede asegurar que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar a los inversores la información financiera o de otro tipo que esperan, ni que la Sociedad vaya a ser capaz de proporcionar dicha información en el marco temporal que esperan dichos inversores.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión y de que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el de la inversión realizada en acciones de la Sociedad) descienda considerablemente.

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no posee ninguna participación directa ni indirecta en activos inmobiliarios ni otros activos, si bien, tras la incorporación a negociación de sus acciones, tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad.

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

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

En todo caso, cuanto más largo sea el tiempo empleado por la Sociedad para invertir el importe íntegro de las aportaciones en activos inmobiliarios, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor. Por ello, la incapacidad de la Sociedad para seleccionar e invertir en bienes inmuebles a su debido tiempo puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y, por tanto, puede retrasar o limitar la distribución de resultados, así como la rentabilidad de las inversiones acometidas por los accionistas.

#### *Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad*

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

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

#### *Riesgo de incumplimiento de los requisitos asociados al Régimen de SOCIMI*

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (“**Activos Aptos**”) de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

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

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

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad (i) no mantiene al menos el 80% del valor del activo en Activos Aptos y (ii) no dispone del capital social mínimo de 5.000.000,00 euros previsto en el artículo 5 de la Ley de SOCIMIs. Miciso dispone de un plazo de dos años a contar desde la fecha de la opción por dicho Régimen, que se ha producido por acuerdo de Junta General de Accionistas con fecha 30 de noviembre de 2022.

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son miembros del órgano de administración de otras sociedades que tienen un objeto análogo o complementario al de Miciso, lo cual podría llevar aparejado que en alguna ocasión el consejero se encontrara en una situación de conflicto de interés. En concreto los administradores lo son también de la entidad Markis 16, S.L. cuyo objeto comprende actividades inmobiliarias. No obstante, Markis 16, S.L. es el accionista de referencia de Miciso con una participación del 51,21% y aunque su objeto social incluye actividades propias de MICISO, su actividad concreta no supone una competencia efectiva con la Sociedad.

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

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

#### *Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario*

La Sociedad se encuentra controlada al 51,21% por Markis 16 S.L., cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que

no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. No se puede asegurar que los intereses de Markis 16, S.L. coincidan con los intereses de los potenciales nuevos accionistas o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad. Este hecho podría afectar en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Por una parte, los consejeros de la Sociedad, son a su vez miembros del Consejo de Administración del socio Markis 16 S.L, accionista mayoritario de la Sociedad., En consecuencia, en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y miembros del Consejo de Administración de Markis 16 S.L, accionista mayoritario de la Sociedad, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas.

#### **1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia**

Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en el Paseo de la Habana nº 74, 28036 Madrid (Comunidad de Madrid).

La Sociedad Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 24 de noviembre de 2022 con domicilio social en el Paseo de la Habana nº 74, 28036 Madrid (Comunidad de Madrid). La constitución de la Sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid D. Eduardo Ávila Rodríguez con número de protocolo 3.003 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de diciembre de 2022 (tomo 44.382, folio 19, sección 8, hoja M-782161, inscripción 1ª).

Con fecha 30 de noviembre de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal, acordó realizar una ampliación de capital, hasta ese momento fijado en el importe de 60 miles de euros, mediante aportaciones dinerarias en la cuantía de 2.200 miles de euros mediante la emisión de 2.200.000 nuevas acciones de un (1) euro de valor nominal y sin prima de emisión, renunciado al derecho de suscripción preferente y delegando al Consejo de Administración la facultad de ofrecer la suscripción a terceras personas fijando el 21 de diciembre de 2022 como fecha límite para efectuar la suscripción. Concluido el plazo indicado para efectuar la suscripción, el Consejo de Administración con fecha 21 de diciembre de 2022 declaró ejecutada parcialmente la Ampliación de Capital, quedando suscrita y desembolsada en la cantidad de 2.088.000,00 euros de nominal, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.088.000 acciones del mismo valor y serie a las ya emitidas. La Ampliación de Capital es suscrita por un total de 59 accionistas, de los cuales 57 no formaban parte del accionariado antes de la misma. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 23 de diciembre de 2022, bajo el número 2.888 de su protocolo. La escritura fue inscrita con fecha 12 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44.382, Sección 8, Folio 23, Hoja M-782161, Inscripción 3ª. Tras estos acuerdos, el capital social se fijó en 2.148.000,00 euros, representado por 2.148.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una; numeradas correlativamente del 1 al 2.148.000, ambos inclusive.

En fecha de 30 de noviembre de 2022, la Junta General de Accionistas de Miciso acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”) sin necesidad de modificar sus estatutos sociales a tal fin, dado que desde el momento de su constitución disponía de las previsiones requeridas por la mencionada normativa. Dicho acuerdo fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 2.888 el día 23 de diciembre de 2022. La escritura fue inscrita con fecha 12 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44.382, Sección 8, Folio 23, Hoja M-782161, Inscripción 3ª.

Posteriormente, en fecha de 31 de enero de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2023. Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como Anexo I al presente Documento Informativo.

En fecha de 30 de noviembre de 2022 de 2022 la Junta General de Accionistas acordó entre otras las siguientes decisiones: (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Growth de las acciones representativas de su capital social y (ii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas, acuerdos que fueron elevados a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 17 de febrero de 2023, bajo el número 315 de su protocolo, e inscrita con fecha 10 de marzo de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44.382, Sección 8, Folio 27, Hoja M-782161, Inscripción 6ª.

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

### **Estrategia y política de inversión**

Las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la adquisición de inmuebles con un enfoque eminentemente patrimonialista que sean aptos para su alquiler, se puedan destinar a la explotación comercial y permitan el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen de SOCIMI maximizando el valor de la Compañía.

La Sociedad centrará sus inversiones en las siguientes categorías de inmuebles: (i) locales comerciales high street, estratégicamente situados en buenas ubicaciones por tránsito de personas y proximidad al centro de las ciudades donde se ubiquen (ii) edificios de uso residencial, situados en las proximidades al centro, con buenas comunicaciones y niveles históricos de ocupación altos e (iii) inmuebles de usos distintos a los anteriormente indicados, siempre que por sus características puedan aportar una rentabilidad atractiva a la Sociedad o ser susceptibles de incrementar su valor con trabajos de reacondicionamiento o cambio de uso del mismo. Se dará prioridad a la adquisición de edificios completos frente a unidades individuales.

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para su alquiler.

La Sociedad financiará sus inversiones empleando una combinación de financiación bancaria y fondos propios, siendo en cualquier caso el límite global de endeudamiento de la misma, establecido estatutariamente, el 33% sobre el total de valoración de la cartera. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año salvo autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con cada uno de los activos de la Sociedad individualmente considerados, la ratio loan to GAV podrá ser de hasta un máximo del 50%. Los límites indicados anteriormente podrán ser rebasados mediante acuerdo del Consejo de Administración justificando la necesidad de los fondos.

Aunque la Sociedad tiene como objetivo ser titular de activos por un periodo de tiempo de medio a largo plazo, reconoce que el valor puede crearse a través de la rotación de activos en la cartera a lo largo del tiempo. El número de años a lo largo de los cuales se espera que los activos se conserven en la cartera puede cambiar dependiendo de, entre otros factores, las condiciones del mercado, la composición de la cartera y la situación de cada bien en particular. Sin embargo, cualquiera de tales rotaciones de activos estará sujeta al cumplimiento de los requisitos en virtud del Régimen SOCIMI, incluido el periodo de titularidad mínimo de tres años para activos inmobiliarios, salvo que el Consejo de Administración de la Sociedad decida otra cosa.

## **Gestión de la cartera de activos**

La gestión de la cartera de activos es responsabilidad del Consejo de Administración de Miciso, integrado por Martín Pich-Aguilera Roca, Juan Pich-Aguilera Roca y Gabriel Pich-Aguilera Roca, contando con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario. El Consejo de Administración se reúne con una periodicidad mínima bimensual para llevar a cabo, entre otras, las siguientes funciones:

- i) Identifica y analiza las inversiones inmobiliarias, elige la fórmula de explotación, busca y estructura la financiación si procede y decide o, en su caso, propone a la Junta de Accionistas, llevar a cabo inversiones o desinversiones inmobiliarias.
- ii) Supervisa la gestión de los inmuebles en cartera y la gestión financiera de la Sociedad, decidiendo entre otras cuestiones, la suscripción de pasivos financieros, proponer a la Junta de Accionistas ampliaciones y reducciones de capital, elaborar los presupuestos de la Sociedad, y supervisar su ejecución.

De manera adicional a lo anterior, las funciones asociadas a la explotación de los activos de la cartera que eventualmente desarrolle Miciso podrán ser realizadas por profesionales externos especializados en el sector inmobiliario que ofrecen servicios integrales y de calidad a través de sus propios equipos profesionales. La Sociedad ha contratado los servicios de Areuger S.L. para la prestación de servicios contables, financieros, laborales y fiscales relativos a la Sociedad.

Para más detalle, véase el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

### **1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.**

Esta información ha sido elaborada a partir de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación.

En el presente apartado se incorpora un resumen de la siguiente información financiera relativa al Emisor:

#### **Estados financieros de Miciso a 31 de diciembre de 2022**

Las cuentas anuales de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 24 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, junto con su correspondiente informe de auditoría emitido con fecha 24 de marzo de 2023 y en el que no se expresó opiniones con salvedades ni desfavorables ni denegadas, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II.

A continuación, se presentan los estados financieros auditados de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., correspondientes al periodo comprendido entre el 24 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 que han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021. Las cuentas anuales de Miciso de las que se extraen los estados financieros desglosados a continuación han sido auditadas por SW Auditores España, S.L.P., (anteriormente denominada Crowe Servicios de Auditoría, S.L.) domiciliada en Paseo de la Castellana, 137 - planta 17, 28046, Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-83887125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19695, Folio 59, sección 8, Hoja 346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1620.



**Balance de situación:**

Miles €	31/12/2022
Activo No Corriente	-
Activo Corriente	2.153
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.148
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.153</b>
Patrimonio Neto	2.095
<b>Fondos propios</b>	<b>2.095</b>
Capital	2.148
Otras reservas	(29)
Resultado del ejercicio	(24)
Pasivo No Corriente	-
Pasivo Corriente	58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	58
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.153</b>

**Cuenta de resultados para el periodo de 37 días finalizado el 31 de diciembre de 2022:**

Miles €	31/12/2022
Otros gastos de explotación	(24)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(24)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(24)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(24)</b>

Para mayor detalle sobre la cuenta de resultados y balance de situación, ver apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

**Tendencias significativas**

A continuación se detallan tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad

Miles €	28/02/2023
Otros gastos de explotación	(20)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(20)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(20)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(20)</b>

Para más información sobre la cuenta de resultados y balance de situación, ver apartado 2.14 del presente Documento Informativo.

**Previsiones y estimaciones para el ejercicio en curso, que finalizará el 31 de diciembre de 2023, y el siguiente, que finalizará el 31 de diciembre de 2024**

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 23 de marzo de 2023 ha aprobado las siguientes previsiones o estimaciones para los ejercicios 2023 y 2024, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el apartado 2.17 del presente Documento Informativo. Las principales magnitudes que han sido objeto de proyección por parte del Consejo de Administración se indican a continuación:

€	31/12/2023	31/12/2024
Ingresos	160.757	196.767
Gastos de personal	(9.790)	(14.979)
Otros gastos de explotación	(217.539)	(183.247)
Amortización	(21.000)	(36.000)
Otros resultados	(2.251)	(3.935)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(89.822)</b>	<b>(41.394)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(89.822)</b>	<b>(41.394)</b>
Impuesto sobre beneficios	0	0
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(89.822)</b>	<b>(41.394)</b>

#### 1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Miciso son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Naturaleza
Martín Pich-Aguilera Roca	Presidente y Consejero Delegado	24/11/2022	Ejecutivo y Dominical
Gabriel Pich-Aguilera Roca	Consejero Delegado	24/11/2022	Ejecutivo y Dominical
Juan Pich-Aguilera Roca	Consejero Delegado	24/11/2022	Ejecutivo y Dominical
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario no consejero	25/11/2022	No consejero

Asimismo, el secretario no consejero del Consejo de Administración es D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez, nombrado el 25 de noviembre de 2022. La Sociedad ha contratado a la firma Arcania Corporate Tax & Legal para dar soporte legal a la función del puesto de Secretario del Consejo, a través del abogado D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez y su equipo asesorarán para llevar a cabo un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. Miciso se encuentra en una fase inicial a nivel de tamaño y operativa, estando previsto que a medida que la Sociedad incorpore activos a su cartera y continúe captando recursos de sus accionistas adapte sus estructuras de gestión, incluyendo el Consejo de Administración, siendo posible la entrada de consejeros independientes. A nivel de gestión, la Sociedad incorporará personal con experiencia en el sector inmobiliario en el momento en que las operativa adquiera una mayor complejidad, lo cual podrá requerir asimismo la suscripción de contratos de gestión con entidades o particulares ajenos a la Sociedad.

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración con participación en la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Martín Pich-Aguilera Roca	17.000	0,79%	3,66%*	4,45%
Juan Pich-Aguilera Roca	17.000	0,79%	3,66%*	4,45%
Gabriel Pich-Aguilera Roca	17.000	0,79%	3,66%*	4,45%

(\*)La participación indirecta se mantiene a través de la sociedad Markis 16, S.L.

### 1.7. Composición accionarial

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 59 accionistas directos (excluyendo la autocartera). La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Markis 16, S.L.	1.100.000	51,21%	-	51,21%
Minoritarios (58)	948.000	44,13%	51,21%*	95,34%
Autocartera	100.000	4,66%	-	4,66%
<b>Total</b>	<b>2.148.000</b>	<b>100%</b>	<b>51,21%</b>	<b>-</b>

(\*)La participación indirecta se mantiene a través de la sociedad Markis 16, S.L.

A la fecha del presente Documento Informativo el único accionista con una participación directa o indirecta superior al 5% del capital de la Sociedad es Markis 16, S.L., siendo titular de un 51,21% del total de las acciones que componen el capital social de Miciso.

En el apartado 2.20 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Sociedad.

### 1.8. Información relativa a las acciones

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Miciso está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 2.148.000 euros, representado por 2.148.000 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos.

Las acciones de la Sociedad están representadas mediante anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A., Sociedad Unipersonal (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€). El régimen legal aplicable a las acciones es el previsto en la ley española. En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Con fecha de 17 de enero de 2023, se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A., descrito en el apartado 3.8 del presente Documento Informativo.

## **1.9. Información adicional**

No aplica.

## **2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

### **2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

Todos los miembros del Consejo de Administración, a saber, D. Martín Pich-Aguilera Roca, D. Juan Pich-Aguilera Roca y D. Gabriel Pich-Aguilera Roca, en nombre y representación de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., en cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración con fecha de 23 de marzo de 2023, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2020 de BME Growth.

Todos los miembros del Consejo de Administración, a saber, D. Martín Pich-Aguilera Roca, D. Juan Pich-Aguilera Roca y D. Gabriel Pich-Aguilera Roca, en nombre y representación de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., y como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

### **2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

Las cuentas anuales de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2022, junto con su correspondiente informe de auditoría se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II.

Las cuentas anuales correspondientes al periodo comprendido entre el 24 de noviembre y 31 de diciembre de 2022 han sido auditadas por SW Auditores España, S.L.P domiciliada en Paseo de la Castellana, 137 - planta 17, 28046, Madrid, España, con número de identificación fiscal (CIF) B-83887125, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 19695, Folio 59, sección 8, Hoja 346497 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S1620 y han sido elaboradas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010, RD 602/2016 y RD 1/2021.

La Sociedad, en la fecha 30 de noviembre de 2022 nombró a SW Auditores (anteriormente Crowe Servicios de Auditoría, S.L.P.) auditor de cuentas de la Sociedad para para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales de los ejercicios 2022, 2023 y 2024. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 44.382, Folio 23, Hoja M-782161, Inscripción 3ª.

### **2.3. Identificación completa de la sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del emisor, código LEI, sitio web del emisor...) y objeto social**

La denominación social actual de la Sociedad es Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. y no cuenta con ningún nombre comercial. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social ubicado en Paseo de la Habana número 74 y con CIF A-72793888. El código LEI de la Sociedad es 959800VSK6Q3VLUD0288 y la página web de la Sociedad es la siguiente [www.miciso.es](http://www.miciso.es).

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo tenor literal es el siguiente:

*“Artículo 2. Objeto Social*

*La Sociedad tiene por objeto:*

- (a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación;*

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

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

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

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

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

*El código de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) correspondiente a la actividad accesorias es 6810- Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia”.*

## **2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes**

### **2.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la Compañía es Miciso Real Estate SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Miciso o Miciso Socimi, de forma abreviada.

### **2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad**

#### Constitución y evolución de Miciso SOCIMI, S.A.

La Sociedad Miciso SOCIMI, S.A. se constituyó como una sociedad anónima por tiempo indefinido el 24 de noviembre de 2022 con domicilio social en Paseo de la Habana número 74. La constitución de la sociedad fue elevada a público ante el notario de Madrid D. Eduardo Ávila Rodríguez con número de protocolo 3.003 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 1 de diciembre de 2022 (tomo 44.382, folio 19, hoja M-782161, inscripción 1ª).

### Acogimiento al régimen SOCIMI

En fecha de 30 de noviembre de 2022, la Junta de Accionistas, acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de SOCIMIs conforme a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**Ley de SOCIMIs**”). Dicho acuerdo fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 2.888 el día 23 de diciembre de 2022. La escritura fue inscrita con fecha 12 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 44.382, Sección 8, Folio 23, Hoja M-782161, Inscripción 3ª.

Asimismo, en fecha de 31 de enero de 2023, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la adopción de la decisión de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Tal solicitud se registró el día 31 de enero de 2023 con efectos retroactivos a fecha de 1 de enero de 2023 Una copia de la mencionada solicitud se adjunta como Anexo I al presente Documento Informativo.

### Evolución histórica del capital social

Miciso Socimi S.A. se constituyó con fecha 24 de noviembre de 2022 con un capital social inicial de 60.0000 euros representado por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal. El capital social fue totalmente suscrito y desembolsado mediante aportaciones dinerarias. A fecha de constitución de la Sociedad cuenta con 2 accionistas: Markis 16, S.L., accionista mayoritario a fecha del presente Documento Informativo, y Martín Pich-Aguilera Roca, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del presente Documento Informativo.

En fecha de 30 de noviembre de 2022, la Junta General de Accionistas, celebrada con carácter Universal, aprobó ampliar el capital social con cargo a aportaciones dinerarias por importe de 2.200.000,00 euros, mediante la creación de 2.200.000 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una y sin prima de emisión. Los accionistas renunciaron al derecho de suscripción preferente y delegaron al Consejo de Administración la facultad de ofrecer la suscripción a terceras personas, fijando el 21 de diciembre de 2022 como fecha límite para efectuar la suscripción. Concluido el plazo indicado para efectuar la suscripción, el Consejo de Administración, con fecha 21 de diciembre de 2022, declaró ejecutada parcialmente la Ampliación de Capital, quedando suscrita y desembolsada en la cantidad de 2.088.000,00 euros de nominal, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.088.000 acciones del mismo valor y serie a las ya emitidas. La Ampliación de Capital es suscrita por un total de 59 accionistas, de los cuales 57 no formaban parte del accionariado antes de la misma. Los acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha de 23 de diciembre de 2022, bajo el número 2.888 de su protocolo, e inscrita con fecha 12 de enero de 2023 en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 44.382, folio 23, hoja M-782161, Inscripción 3ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Miciso está compuesto por 2.148.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. A modo de resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

<b>Ampliación</b>	<b>Euros</b>
Capital social inicial (a fecha de 24/11/2022)	60.000
Ampliación (a fecha de 23/12/2022)	2.088.000
Capital total (a fecha del Documento Informativo)	2.148.000

Igualmente, durante el mes de febrero de 2023, en virtud de la autorización otorgada al Consejo de Administración de la sociedad por la Junta de Accionistas, en fecha de 30 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración autorizó la compra por parte de la Sociedad de 100.000 acciones propias con el objeto de ponerlas a disposición del proveedor de liquidez como prevé el contrato de liquidez firmado entre la Sociedad y Renta 4 Banco, S.A. en fecha de 17 de enero de 2023, cumpliendo así con las previsiones de la Circular 5/2020 de BME Growth.

En fecha de 30 de noviembre de 2022, la Junta de Accionistas acordó, entre otras, las siguientes decisiones (i) solicitar la incorporación a negociación en BME Growth, (ii) designó a Iberclear como la Entidad encargada del Registro Contable de las acciones, (iii) modificar el sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos físicos en anotaciones en cuentas, como fue elevado a público ante el notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez con número de protocolo 315 el día 17 de febrero de 2023; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 44.382, Sección 8, Folio 27, Hoja M-782161, Inscripción 6ª.

## **2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en BME Growth**

Las principales razones que han llevado a Miciso a solicitar la incorporación al segmento BME Growth son las siguientes:

- a) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- b) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- c) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- d) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- e) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.

## **2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.**

**2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado.**



**También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).**

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no cuenta con activos inmobiliarios en propiedad. Por ello la Sociedad solicita la incorporación en BME Growth bajo la designación de SOCIMI en desarrollo.

En ese sentido, para el desarrollo de su objeto social, la Sociedad se apoya esencialmente en el trabajo realizado por el Consejo de Administración, integrado por profesionales de reconocido prestigio con una dilatada experiencia en el mercado inmobiliario. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad mantiene el foco en la adquisición del primer activo inmobiliario que integrará su cartera, habiendo ya suscrito un contrato de arras orientado a su adquisición, que se espera concluir en las próximas semanas.

De manera adicional, las funciones accesorias y de soporte para la ejecución del objeto social de la Sociedad son llevadas a cabo por proveedores externos a la misma. En virtud de lo anterior, la Sociedad suscribió los servicios de Areuger, S.L. (en adelante “Areuger”) para la gestión contable y fiscal de Miciso. Areuger S.L. es una asesoría con más de 25 años de experiencia y una base sólida de conocimientos en práctica contable, obligaciones tributarias y normativa y convenios laborales. Poseen experiencia en relaciones con auditores y en los requerimientos informativos propios del régimen SOCIMI. Areuger asume, entre otras, las siguientes funciones de naturaleza administrativa y contable: (i) contabilización y registro de asientos, (ii) llevanza de libros contables de acuerdo a los estándares PGC 2007 y requisitos SOCIMI, (iii) elaboración de todos los modelos de declaración trimestral y anual a los que resulte obligada la Sociedad, (iv) elaboración de cuentas anuales y (v) atención a los requerimientos informativos de la AEAT, entre otros.

El Consejo de Administración asume, en virtud de la estructura descrita, la gestión global de la cartera de activos. Entre las funciones reservadas al Consejo de Administración se encuentran: (i) el diseño y aprobación del plan de negocio y presupuestos de la Sociedad, (ii) la revisión de oportunidades de adquisición de activos inmobiliarios, que podrán haber sido identificadas por el propio Consejo de Administración o a propuesta de terceros, (iii) tramitación de licencias necesarias para ejercer la actividad, (iv) encargo de las tasaciones de los inmuebles, (v) valoración periódica del rendimiento de los activos (vi) la contratación de servicios profesionales en relación con la comercialización y mantenimiento de los activos y (vii) la determinación de las fórmulas de adquisición y el apalancamiento dentro de los límites que establecen los estatutos, entre otras. A la hora de desarrollar las funciones indicadas y aprobar las propuestas de inversión, el Consejo de Administración seguirá la Estrategia de Inversión descrita en el apartado 2.7 del presente Documento Informativo.

La Junta General ostentará la competencia para aquellas decisiones que la Ley le reserva y en concreto las adquisiciones, transmisiones y aportaciones de activos esenciales, decisiones que se deberán adoptar con las mayorías que establecen los estatutos sociales.

Con fecha 1 de abril de 2023 la Sociedad ha suscrito un contrato de arras sobre un activo ubicado en Madrid, en el barrio de Pueblo Nuevo, próximo a la Calle Alcalá. El activo dispone de 24 locales y 1 vivienda ubicadas en torno a un patio interior. La superficie total alquilable es de 3.214 m<sup>2</sup> y el activo se encuentra a fecha del presente Documento Informativo ocupado al 100%. El activo ofrece una rentabilidad bruta (cociente entre el total de rentas generadas y precio del activo) de en torno al 10% y rentabilidad neta (cociente entre rentas menos gastos asociados directamente a la explotación del activo y precio del activo) de en torno a 6%. La Sociedad estima ejecutar la compra del inmueble en el mes de junio de 2023, pactando la percepción de las rentas que genere el mismo de manera retroactiva desde la

firma del contrato (1 de abril de 2023). El precio total del activo se ha fijado en 1.800.000,00 euros y la compra se financiará con los fondos propios de los que dispone Miciso como consecuencia de la Ampliación de capital realizada con fecha 21 de diciembre de 2022.

### **2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

La Sociedad no dispone de ninguna propiedad con anterioridad a la fecha de del presente Documento Informativo, por lo que no existen costes relacionados con el cambio de arrendatario de los que deba informarse.

### **2.6.3. Información fiscal**

#### Régimen fiscal especial de SOCIMIs

Con fecha 31 de enero de 2023, y con efectos a partir del 1 de enero de 2023, Miciso aprobó y comunicó el día 31 de enero de 2023 a la Agencia Tributaria la opción adoptada por la Sociedad de acogerse al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la "**Ley de SOCIMIs**").

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

#### Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

- i. la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;
- iii. la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en

cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y

- iv. la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

#### Forma jurídica

- i. La SOCIMI debe revestir la forma social de “Sociedad Anónima”, y deberá incluir en la denominación la indicación de “Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o su abreviatura, “SOCIMI, S.A.”
- ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.
- iv. Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

#### Requisitos de inversión y rentas

- i. Composición del activo. Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% del valor de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales:
  - a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria), entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
  - b) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición (junto con los bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, los “**Inmuebles Aptos**”) o
  - c) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
  - d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

(junto con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% del activo de las SOCIMIs puede estar construido por elementos patrimoniales que no cumplan con estos requisitos.

- ii. Composición de rentas. Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio, excluidas las rentas derivadas de la transmisión de los Activos Aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá proceder:
  - a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
  - b) de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.
- iii. Periodo mínimo de inversión. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de tres (3) años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un (1) año. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el Régimen de SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos (i.e. Inmuebles Aptos promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad), desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del IS.

#### Distribución de Resultado

- i. Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:
  - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.
  - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de los inmuebles aptos y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha

de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos junto con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.
- ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMI.

A continuación, se realiza una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

#### **(a) Fiscalidad de las SOCIMIs**

##### **(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades:**

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”) del Régimen de SOCIMI en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMI; y (ii) aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs. En el apartado 2.23.5 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%. No obstante, con fecha 11 de julio de 2021, entró en vigor la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención lucha contra el fraude fiscal, que modifica el régimen fiscal de las SOCIMIs con efectos para los periodos impositivos iniciados

a partir del 1 de enero de 2021, al disponer que estarán sometidas a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 la Ley de SOCIMIs. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del IS. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

- ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la “**LIS**”) y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los Activos Aptos un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI. En el caso de los Inmuebles Aptos, el incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. En el caso de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs, el incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por las rentas generadas con ocasión de su transmisión. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen y el tipo generales de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- v. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vi. Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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 Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.
- vii. El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración

de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

- viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.
- ix. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una sociedad europea o una sociedad cooperativa europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.
- x. A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.
- xi. Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen de IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por otro lado, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, se cumpla el requisito de mantenimiento antes indicado (tres (3) años) según el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI.

**(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs**

i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

*a) Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la LIRPF).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2021 son del 19% (hasta 6.000 euros anuales), 21% (desde

6.000,01 euros anuales y hasta 50.000 euros anuales), 23% (desde 50.000,01 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales) y 26% (a partir de 200.000,01 euros anuales) y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor sobre el importe íntegro del beneficio distribuido, al tipo vigente en cada momento (19% en 2022), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales y, y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF. Sin embargo, cuando la diferencia entre el valor de los fondos propios de las acciones o participaciones correspondiente al último ejercicio cerrado con anterioridad a la fecha de la distribución de la prima y su valor de adquisición sea positiva, el importe obtenido o el valor normal de mercado de los bienes o derechos recibidos se considerará rendimiento del capital mobiliario con el límite de la citada diferencia positiva.

*b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, el “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante, “EP”) sujetos a normativa de régimen común*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2022).

Con respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, (aunque se cumplan los requisitos) en lo que respecta a las rentas positivas, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) de la Ley de SOCIMI.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor sobre el importe íntegro del beneficio distribuido al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2022), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales, salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 2.1.b) de la misma).

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible. Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no deberían estar sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

*c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2022).



Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española, en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h LIRNR para residentes en la Unión Europea o en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor. El inversor no residente deberá acreditar tal condición mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia. Los dividendos están sujetos a la obligación de retención a cuenta del IRNR del inversor.

ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

i. *Inversor sujeto pasivo del IRPF de régimen común*

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2022 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros anuales), 21% (desde 6.000,01 euros anuales y hasta 50.000 euros anuales), 23% (desde 50.000,01 euros anuales y hasta 200.000 euros anuales) y 26% (a partir de 200.000,01 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

ii. *Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP de régimen común*

El beneficio derivado de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2022, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs generados por durante el periodo de tenencia de la participación transmitida procedentes de rentas que han estado sujetas al tipo reducido del 0%, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas. En cambio, sobre la parte de la ganancia que se corresponda con beneficios no distribuidos generados por la entidad durante el periodo de tenencia de la participación transmitida procedentes de rentas que hayan estado sujetas al tipo general de gravamen por el IS, sería de aplicación la

exención para evitar la doble imposición en la medida en que se cumplan los requisitos del artículo 21 de la LIS.

Por otro lado, la pérdida derivada de la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI generada durante el periodo de tenencia en el que la Sociedad ha estado sujeta al tipo reducido del 0% será fiscalmente deducible en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el período impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

*iii. Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP*

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (con carácter general 19% en el ejercicio de 2022).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR, en la medida en que la participación del transmitente en la SOCIMI sea igual o superior al 5%.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

*iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)*

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio (“LIP”) de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del período impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible el impuesto para los períodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2022 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2022.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(i) Inversor persona física sujeto pasivo del IP por obligación personal: los accionistas personas físicas residentes en España deberán incluir en la declaración del patrimonio el valor de las acciones en la SOCIMI que posean a 31 de diciembre, según su valor de negociación media del cuarto trimestre. La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la LIP. La LIP fija un mínimo exento de 700.000 euros y una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y 2,5%, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

(ii) Inversor persona física sujeto pasivo del IP por obligación real: los accionistas personas físicas no residentes en España deberán incluir en su declaración del patrimonio el valor de las acciones en la SOCIMI española que posean a 31 de diciembre, según su valor de negociación media del cuarto trimestre. Los inversores no residentes en España tendrán derecho a aplicar la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos que sean titulares.

Las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del IP.

iv) Imposición en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”).

La transmisión de las acciones de las SOCIMIs por título lucrativo a favor de personas físicas residentes en España o no residentes cuando las acciones se encuentren en España o los derechos puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español, estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de conformidad con la Ley 29/1987, de 18 de Diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. Se entiende que las acciones de una sociedad española SOCIMI deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo del ISD es el heredero o donatario de las acciones.

Este impuesto gravará el incremento de patrimonio obtenido a título lucrativo por el adquirente de las acciones, siendo aplicable un tipo impositivo que puede variar dependiendo de los distintos factores que puedan concurrir (v.g. el grado de parentesco entre el adquirente y el causahabiente o donante, el patrimonio preexistente del adquirente o la regulación específica de cada comunidad autónoma). Asimismo, habrá que tenerse en cuenta las distintas deducciones y bonificaciones aprobadas por cada una de las Comunidades Autónomas.

Por tanto, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se registrarán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda.

A continuación, se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

*i. Inversor sujeto pasivo del IRPF*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley

29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma.

ii. *Inversor sujeto pasivo del IS*

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

iii. *Inversor sujeto pasivo del IRNR*

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

En el caso de adquisiciones de acciones por herencia, legado, donación o cualquier otro título sucesorio por personas físicas no residentes, si el causante hubiese sido residente en España, el sujeto pasivo tendrá derecho a aplicar la normativa propia de la Comunidad Autónoma del causante.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las nuevas acciones estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

Asimismo, en caso de que el valor de capitalización bursátil de la Sociedad supere, en un futuro, los 1.000 millones de euros, las transmisiones de sus acciones podrían estar sujetas al Impuesto sobre las Transacciones Financieras, aprobado por la Ley 5/2020, de 15 de octubre.

#### **2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

Las inversiones de la Sociedad estarán centradas, principalmente, en la adquisición de inmuebles con un enfoque eminentemente patrimonialista que sean aptos para su alquiler, se puedan destinar a la explotación comercial y permitan el pago de dividendos de conformidad con lo establecido en el régimen de SOCIMI maximizando el valor de la Compañía.

La Sociedad no tiene previsto desarrollar una actividad distinta a la inversión en inmuebles aptos para su alquiler.

Aunque la Sociedad tiene como objetivo ser titular de activos por un periodo de tiempo de medio a largo plazo, reconoce que el valor puede crearse a través de la rotación de activos en la cartera a lo largo del tiempo. El número de años a lo largo de los cuales se espera que los activos se conserven en la cartera puede cambiar dependiendo de, entre otros factores, las condiciones del mercado, la composición de la cartera y la situación de cada bien en particular. Sin embargo, cualquiera de tales rotaciones de activos estará sujeta al cumplimiento de los requisitos en virtud del Régimen SOCIMI, incluido el periodo de titularidad mínimo de tres años para activos inmobiliarios, salvo que el Consejo de Administración de la Sociedad decida otra cosa.

#### **Criterios de inversión**

**i) Composición de la cartera de inmuebles:** La intención de la Sociedad es desarrollar una cartera diversificada compuesta principalmente por activos de uso residencial y comercial, si bien no se descarta la inversión en otras tipologías de activos siempre que contribuyan al crecimiento de valor de la cartera y ofrezcan rentabilidades atractivas. El valor bruto de los activos totales (Gross Asset Value) que formen parte de la cartera de inmuebles de la Sociedad (el “GAV Total”) podrá estar distribuido por usos en los porcentajes que en cada momento determine el Consejo de Administración, pudiendo estar orientado el 100% de los activos a un único uso. El Consejo de Administración podrá invertir en las tipologías que considere adecuadas atendiendo a criterios de rentabilidad y creación de valor. El Consejo de Administración se podrá apoyar en asesores externos con el fin de dar soporte a dichas decisiones de inversión.

En el ámbito residencial, la estrategia de Miciso está dirigida sólo a activos para alquiler como primera residencia y, por ello, no tiene previsto invertir en activos para alquileres a corto plazo y tampoco en la esfera vacacional.

**ii) Ubicación de los activos:** Las inversiones de la Sociedad se concentrarán principalmente en la Comunidad de Madrid, aunque no se descarta que sea posible realizar inversiones en otras ubicaciones españolas en caso de que la oportunidad ofrezca rentabilidades atractivas y contribuya a la creación de valor para la Sociedad de manera significativa. El objetivo es centrarse en edificios residenciales o locales comerciales bien ubicados en las principales áreas metropolitanas, con un tamaño significativo, bien construidos, bien mantenidos y lo más cerca posible de las redes de transporte.

**iii) Tipo de inmuebles:** El tipo de inmuebles a adquirir por la Compañía se centrará en (salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración):

- a. Locales comerciales high street, estratégicamente situados en buenas ubicaciones por tránsito de personas y proximidad al centro de las ciudades donde se ubique.
- b. Edificios de uso residencial, situados en las proximidades al centro, con buenas comunicaciones y niveles históricos de ocupación altos. Se dará prioridad a la adquisición de edificios completos frente a unidades individuales.
- c. Inmuebles de usos distintos a los anteriormente indicados, siempre que por sus características puedan aportar una rentabilidad atractiva a la Sociedad o ser susceptibles de incrementar su valor con trabajos de reacondicionamiento o cambio de uso del mismo.

De manera adicional, el Consejo de Administración podrá optar por activos enmarcados en alguna de las siguientes categorías:

- a. Core: activos que ofrezcan rentas estables a largo plazo. Edificios de oficinas que han alcanzado un alto potencial de optimización, localizados en ubicaciones consolidadas, con inquilinos sólidos y una larga duración de contrato.
  - b. Core Plus: activos con potencial de optimización limitado en ubicaciones consolidadas, ya sea aplicando estrategias de cartera o aportando CapEx de reposicionamiento
  - c. Value-Added: activos con recorrido de valor evidente, cuyo reposicionamiento se pueda efectuar tras una reforma del inmueble o tras la aplicación de estrategia de cartera de la propiedad.
- iv) Contratos de arrendamiento de los activos de la Sociedad:** Los contratos de arrendamiento o de cesión temporal de uso de los inmuebles que suscriba la Compañía deben cumplir con los parámetros que se fije en el plan de negocio vigente de la misma en cada momento en materia de renta anual a percibir, rentabilidad y duración.
- v) Rentabilidad objetivo:** El Retorno Objetivo esperado para la Compañía es igual o superior a un 8,0%, el cual se mide mediante la Tasa Interna de Retorno (TIR) sin apalancamiento.
- vi) Plazo de inversión:** El horizonte objetivo de inversión de la Sociedad tiene duración mínima de 3 años, si bien a priori el objetivo es mantener las inversiones en cartera, procediendo a la venta de los inmuebles en aquellos casos en los que se identifiquen oportunidades atractivas.
- vii) Plazo objetivo para el desarrollo de la cartera inmobiliaria:** La Sociedad no establece un periodo objetivo para la construcción de su cartera inmobiliaria, si bien se hace constar que la Sociedad está sujeta al cumplimiento del requisito de inversión previsto en la Ley de SOCIMI, estando obligada a mantener al menos el 80% de su activo invertido en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

#### **Criterios de apalancamiento**

Al implementar la Estrategia de Inversión de la Sociedad, los miembros del Consejo de Administración tratarán de utilizar el apalancamiento y considerarán la utilización de cobertura cuando sea adecuado para mitigar el riesgo de tipo de interés, con sujeción a los siguientes principios (salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración):

- (i) El límite máximo de apalancamiento total de la Sociedad será el 33% del conjunto de la cartera de activos de la Sociedad. Se entiende por apalancamiento total (en adelante, “Loan to Value”) el resultado de dividir la deuda total (neta de caja) entre el valor total de la cartera (Gross Asset Value o “GAV”) más reciente resultante de un informe de valoración emitido por un experto independiente. Dicho límite podrá elevarse al 40%, siempre que concurren causas excepcionales o coyunturas de oportunidad que justifiquen dicha medida, pero por plazo máximo de un año salvo

autorización expresa de la Junta General de Accionistas. Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con cada uno de los activos de la Sociedad individualmente considerados, la ratio loan to GAV podrá ser de hasta un máximo del 50%. Los límites indicados anteriormente podrán ser rebasados mediante acuerdo del Consejo de Administración justificando la necesidad de los fondos.

- (ii) La utilización de deuda para la adquisición de activos deberá valorarse caso por caso, tomando en consideración la capacidad que tenga la Sociedad para soportar más endeudamiento.

Ninguna financiación o endeudamiento por parte de la Sociedad requerirá de garantías por parte de, o recurso contra, los accionistas de la Sociedad.

#### **2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad**

A la fecha de incorporación, la Sociedad no dispone de activos inmobiliarios concretos, y no procede realizar valoración alguna dado que en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, en concreto durante el mes de diciembre de 2022, la Sociedad realizó una colocación de acciones relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación. En ese sentido, tal como se indica en el apartado 1.2 de este Documento Informativo, con fecha 23 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado como referencia el precio de la Ampliación de Capital que fue fijado tras un proceso de colocación de acciones de la Compañía durante el mes de diciembre de 2022. Con fecha de 30 de noviembre de 2022, la Compañía acordó un aumento de capital por un importe nominal de 2.088.000,00 euros, mediante la emisión de 2.088.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal sin prima de emisión. Como consecuencia del aumento de capital, el capital social de la Sociedad ha quedado establecido en 2.148.000,00 euros, representado por 2.148.000 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas sin prima de emisión. De este modo, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad asciende a la fecha del presente Documento Informativo a 2.148.000,00 euros, lo que supone un valor por acción de 1 euro.

En cumplimiento de lo establecido en el Circular 1/2020 de BME Growth, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 23 de marzo de 2023 tomar como precio de referencia para su incorporación a BME Growth el precio mencionado en el párrafo anterior de 1,0 euros por acción, como resultado de llevar a cabo la citada ampliaciones de capital. En virtud de lo anterior, el valor total de los fondos propios en el momento de la incorporación a BME Growth es de 2.148.000,00 euros.

#### **2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor**

La Estrategia de negocio de la Sociedad se basa en la identificación de inmuebles de calidad en las principales ciudades españolas por tamaño y actividad comercial, siguiendo un enfoque patrimonialista.

Los miembros del Consejo de Administración, Martín Pich-Aguilera Roca, Juan Pich-Aguilera Roca y Gabriel Pich-Aguilera Roca, cuentan con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, con más de 20 años de historia y una amplia cartera inmobiliaria, diversificada entre centros comerciales, edificios residenciales, locales comerciales y edificios de oficinas, entre otros.

Los factores clave del éxito de la Sociedad son los siguientes:

- i. El mantenimiento de un nivel adecuado de endeudamiento
- ii. La Sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas para acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad.

- iii. La Sociedad tiene por objeto crear una cartera diversificada a nivel de inquilinos, con el objetivo de que ninguno de los mismos tenga un peso superior al 50% del total de rentas percibidas por la Sociedad.
- iv. Los activos se ubicarán en áreas de alta actividad comercial, mitigando con ello el riesgo de iliquidez de los inmuebles y facilitando la estrategia de rotación de activos.

El objetivo principal de la estrategia tal y como se ha diseñado es el de maximizar el rendimiento para los inversores a través de la generación recurrente de caja por los activos, pero también a través del valor total de la cartera de Miciso, para lo cual se reevaluará periódicamente la composición del portfolio de edificios (tamaño, ubicación, rentabilidad, etc.) para lograr optimizar la cartera de inmuebles a lo largo del tiempo.

A fecha del presente Documento Informativo, la gestión de la Sociedad y ejecución de la estrategia es responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración. Miciso se encuentra en una fase inicial a nivel de tamaño y operativa, estando previsto que a medida que la Sociedad incorpore activos a su cartera y continúe captando recursos de sus accionistas adapte sus estructuras de gestión, incluyendo el Consejo de Administración, siendo posible la entrada de consejeros independientes. A nivel de gestión, la Sociedad incorporará personal con experiencia en el sector inmobiliario en el momento en que la operativa adquiera una mayor complejidad, lo cual podrá requerir asimismo la suscripción de contratos de gestión con entidades o particulares ajenos a la Sociedad.

**2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tiene filiales ni depende de ningún holding.

**2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares**

Miciso no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

**2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)**

Dada la reciente constitución de la Sociedad y que hasta la fecha no se ha realizado ninguna inversión en inmuebles, no existe dependencia con respecto a ningún cliente, proveedor o contrato. No se identifican contratos de especial relevancia con proveedores en tanto ninguno de los contratos suscritos a fecha del presente Documento Informativo es esencial para el ejercicio de la actividad que es objeto social de la Sociedad. La Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo, cuenta esencialmente con: asesor registrado para la incorporación a BME Growth, asesor legal, proveedor de servicios contables y fiscales, auditor y proveedores de otros servicios bancarios (custodia de valores, mantenimiento de cuentas y similares). A continuación se detallan los principales proveedores de la Sociedad en el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022:

Proveedores	% Gastos 2022
Proveedor 1	82,4%
Proveedor 2	17,5%
Proveedor 3	0,1%
<b>Total gastos de explotación</b>	<b>100,0%</b>



Como se indica en el cuadro, el 100,00% de los gastos proceden de 3 proveedores. Por orden alfabético, éstos son: SW Auditores España, S.L.; Renta 4 Banco, S.A. y Renta 4 Corporate, S.A.

## 2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma. Asimismo, la Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

## 2.12. Información financiera

### 2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera de Miciso incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales correspondientes al periodo de 38 días finalizado a 31 de diciembre de 2022. Han sido objeto de auditoría por SW Auditores y preparadas de acuerdo con (i) el Código de Comercio, reformado conforme a la ley 10/2007 de 4 julio, y la restante legislación mercantil; (ii) el PGC, y sus adaptaciones sectoriales, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación; y (iii) 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.

Las cuentas anuales auditadas de Miciso se incorporan en el Anexo II del presente Documento Informativo.

### Información financiera auditada del periodo comprendido entre el 24 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022:

#### a) Balance de situación

#### ACTIVO

Miles €	31/12/2022
Activo No Corriente	-
Activo Corriente	2.153
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.148
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.153</b>

#### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A fecha 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantiene un saldo de 5 miles de euros como crédito a corto plazo de naturaleza fiscal, resultante de las autoliquidaciones realizadas por la misma en materia de IVA.

#### Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe registrado como efectivo es el resultante de las aportaciones iniciales de capital realizadas con fecha 24 de noviembre para la constitución de la Sociedad por importe de 60 miles de euros unido al efectivo resultante de las aportaciones de la ampliación de capital realizada con fecha 20 de diciembre por importe total de 2.088 miles de euros. A fecha 31 de diciembre de 2022 no se han producido

desembolsos de ningún tipo por parte de la Sociedad, resultando un importe de efectivo de 2.148 miles de euros.

### **PATRIMONIO NETO Y PASIVO**

<b>Miles €</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>2.095</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>2.095</b>
Capital	2.148
Otras reservas	(29)
Resultado del ejercicio	(24)
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>-</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>58</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	58
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>2.153</b>

#### Capital

Con fecha 24 de noviembre de 2022 se constituye la sociedad anónima Miciso Real Estate Socimi, S.A., con un capital social de 60.000,00 euros. Con fecha 30 de noviembre de 2022 se realizó una ampliación de capital por un importe de 2.088.000,00 euros, mediante la creación de 2.088.000 acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada una. A 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad es de 2.148.000,00 euros, está representado por 2.148.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

#### Otras reservas

El importe negativo de otras reservas de 29 miles de euros se deriva de los gastos de constitución de la Sociedad, registrados contablemente en el patrimonio neto. Dicho importe recoge gastos de notaría, registro, abogados e informáticos.

#### **b) Cuenta de resultados para el periodo de 37 días finalizado el 31 de diciembre de 2022**

<b>Miles €</b>	<b>31/12/2022</b>
Otros gastos de explotación	(24)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(24)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(24)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(24)</b>

La Sociedad no ha llevado a cabo actividad inmobiliaria en el periodo comprendido entre el 24 de noviembre y el 31 de diciembre de 2022. En dicho periodo, únicamente ha registrado en la cuenta de resultados los importes correspondientes a los honorarios de asesores que han prestado servicios de asesoramiento legal y financiero en la constitución de la Sociedad y la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth.

**2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.**

Las cuentas anuales de Miciso para el periodo comprendido entre el 24 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022 han sido objeto de auditoría por parte de SW Auditores, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 24 de marzo de 2023, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

**2.12.3. Descripción de la política de dividendos**

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la “Información fiscal” se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, se describe en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad:

**“Artículo 28. - Reglas especiales para la distribución de dividendos**

*1. Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en el libro registro de socios en el día que determine la Junta o, de ser el caso, el Consejo de Administración, en el respectivo acuerdo de distribución.*

*2. Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días de la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.*

*3. Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIS, o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas o titulares de derechos económicos que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.*

*El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.*

*4. Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista o titular de derechos económicos que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

*5. Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el*

artículo 7.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.”

Hasta la fecha del presente Documento Informativo, dado la reciente creación de la sociedad, el Emisor no ha distribuido dividendos.

#### **2.12.4. Información financiera proforma. En el caso de un cambio bruto significativo, descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos, pasivos y al resultado del emisor.**

No aplica.

#### **2.12.5. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A fecha de elaboración del presente Documento Informativo, no existen litigios en curso de los que pueda derivarse un impacto significativo para la Sociedad.

**2.13. Indicadores clave de resultados. En la medida en que no se hayan revelado en otra parte del Documento y cuando el emisor haya publicado indicadores clave de resultados, de tipo financiero y/u operativo, o decida incluirlos en el Documento, deberá incluirse en este una descripción de los indicadores clave de resultados del emisor por cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica. Los indicadores clave de resultados deben calcularse sobre una base comparable. Cuando los indicadores clave de resultados hayan sido examinados por los auditores, deberá indicarse este hecho.**

No aplica.

#### **2.14. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo**

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al periodo de dos meses finalizado a 28 de febrero de 2023. La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

Miles €	28/02/2023
Otros gastos de explotación	(20)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(20)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(20)</b>
Impuesto sobre beneficios	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(20)</b>

En tanto la Sociedad no ha incorporado a fecha del presente Documento Informativo ningún activo inmobiliario, la cuenta de resultados recoge únicamente el importe devengado en concepto de gastos de incorporación,

incluyendo asesor legal, asesor registrado y otros gastos menores de apertura de cuentas, notaría y registro de documentación y otros análogos.

No se han producido cambios en la posición financiera del emisor desde el cierre del ejercicio de 2022 hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Sociedad ha suscrito con fecha 1 de abril un contrato de arras para la adquisición del inmueble descrito en la sección 2.5 del presente Documento Informativo. Tanto el importe desembolsado por el pago de las arras asociadas a dicho contrato así como el importe restante para la adquisición del inmueble serán soportados con fondos propios de la Sociedad, no recurriendo a financiación ajena. Para las siguientes adquisiciones de inmuebles la Sociedad recurrirá a una combinación de fondos propios, que obtendrá vía sucesivas ampliaciones de capital, así como financiación bancaria dentro de los límites dispuestos estatutariamente.

Conforme a las previsiones realizadas por la Sociedad y detalladas en la sección 2.17 del presente Documento Informativo la Sociedad financiará el desarrollo de su actividad con los ingresos generados por la misma. En el periodo proyectado -ejercicios 2023 y 2024- la Sociedad obtendrá ingresos procedentes únicamente de las rentas generadas por el activo que será adquirido previsiblemente en el mes de junio de 2023.

**2.15. Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.14), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.**

#### **2.15.1. Principales inversiones del Emisor**

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma no ha realizado inversiones hasta la fecha.

**2.15.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse**

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad ha suscrito un contrato de arras sobre un activo ubicado en Madrid, en el barrio de Pueblo Nuevo, próximo a la Calle Alcalá. El activo está formado por una “corrala” con 24 locales y 1 vivienda ubicadas en torno a un patio interior. Todas están comunicadas por una galería a modo de terraza construida en torno a un patio soleado con mucha luz. La superficie total alquilable es de 3.214 m<sup>2</sup>. El activo se encuentra ocupado actualmente al 100%, generando unas rentas anuales de aproximadamente 200 miles de euros. El activo ofrece una rentabilidad bruta de en torno al 10% y neta de en torno a 5%. El precio total del activo se ha fijado en 1.800.000,00 euros y la compra se financiará con los fondos propios de los que dispone Miciso como consecuencia de la Ampliación de capital realizada con fecha 21 de diciembre de 2022.

## 2.16. Información relativa a operaciones vinculadas

**2.16.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:**

- a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos
- b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

**A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).**

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;*

*(…)”.*

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Las operaciones vinculadas de la Sociedad se realizan a valores de mercado y de acuerdo con la normativa de precios de transferencia. Los administradores de la Sociedad consideran que, en materia de operaciones vinculadas y precios de transferencia, no existen riesgos significativos de los que puedan derivarse pasivos materiales en el futuro.

	€ miles	€ miles
	31/12/2022	28/02/2023
Importe neto de la Cifra de Negocios	0	0
Fondos Propios	2.095	1.975
<b>1% del Importe neto de la Cifra de Negocios</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>1% de los Fondos Propios</b>	<b>21</b>	<b>19</b>

### **Ejercicio 2022**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2022:

a) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

No se han realizado operaciones de estas características en el ejercicio.

b) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No se han realizado operaciones de estas características en el ejercicio.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. 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.

c) *Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo*

No se han realizado operaciones de estas características en el ejercicio.

### **Ejercicio en curso**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio en curso:

a) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, Miciso ha suscrito un contrato de arras para la adquisición de un activo. La titularidad de este activo, de forma indirecta, es de Markis 16, S.L., único accionista significativo de la Sociedad, participado asimismo por los miembros del Consejo de Administración de Miciso. La fijación del precio de adquisición en el contrato de arras se ha realizado con base a una valoración llevada a cabo por un experto independiente para garantizar que la transacción se produce en condiciones de mercado.

b) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No se han realizado operaciones de estas características en el ejercicio a excepción del contrato de arras descrito en el apartado anterior.

c) *Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo*

No se han realizado operaciones de estas características en el ejercicio.

Durante el ejercicio en curso los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

**2.17. En el caso de que, de acuerdo con la normativa de Mercado a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos), estas serán claras e inequívocas y deberán incluir lo siguiente:**

**2.17.1. Una declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica y que enumere los principales supuestos en los que el emisor haya basado supervisión o estimación. La previsión o estimación se ajustará a los siguientes principios:**

- a) los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión y supuestos sobre factores que están completamente fuera de su influencia.**
- b) los supuestos deben ser razonables, fácilmente comprensibles para los inversores, específicos y precisos.**
- c) la enumeración de los supuestos deberá permitir al emisor reconocer los factores de incertidumbre que pudieran cambiar de forma importante los resultados de la previsión o estimación**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 1/2020 de BME Growth, en relación con los requisitos de incorporación a BME Growth, se señala que las sociedades que en el momento en que soliciten la incorporación de sus acciones, no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2023 y 2024. La información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad. Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por el Consejo de Administración de la Sociedad. La información numérica detallada a continuación se presente en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos.

<b>€</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>
Ingresos	<b>144.682</b>	<b>196.767</b>
Gastos de personal	<b>(9.790)</b>	<b>(14.979)</b>
Otros gastos de explotación	<b>(209.869)</b>	<b>(177.391)</b>
Amortización	<b>(21.000)</b>	<b>(36.000)</b>
Otros resultados	<b>(2.251)</b>	<b>(3.935)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(98.228)</b>	<b>(35.538)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(98.228)</b>	<b>(35.538)</b>
Impuesto sobre beneficios	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(98.228)</b>	<b>(35.538)</b>



*Las estimaciones de información financiera detalladas en el presente apartado no han sido objeto de auditoría ni revisión por parte de un auditor independiente*

Las hipótesis utilizadas en la realización de las proyecciones han sido:

- i. Ingresos<sup>1</sup>:
  - a. Durante 2023 se estima la adquisición de un (1) inmueble de uso residencial ubicado en Madrid. La Sociedad ha suscrito un contrato de arras con fecha 1 de abril de 2023 con la parte vendedora.
  - b. Conforme a los términos del contrato de arras suscrito por Miciso, el comprador tendrá derecho a la percepción de las rentas generadas por el inmueble desde el 1 de abril de 2023.
  - c. Se han considerado las rentas vigentes en el mes de enero de 2023 del activo en arras indicado en el apartado anterior, considerando una actualización de rentas del 2% de aplicación a partir del 1 de enero de 2024.
  - d. La tasa de ocupación de los activos en la fecha de suscripción del contrato de arras es del 100%. Se ha considerado, aplicando un criterio conservador, una ocupación del 95% durante el ejercicio 2023 y 2024, respectivamente.
- ii. Gastos de personal<sup>1</sup>:
  - a. En los ejercicios de 2023 y 2024 se ha considerado el salario de un único empleado encargado de servicios de limpieza del activo referido en el apartado precedente.
- iii. Otros gastos de explotación<sup>1</sup>:
  - a. Gastos de explotación directamente asociados al activo en propiedad:
    - i) Se han proyectado los gastos de reparaciones y conservación, primas de seguros, suministros y servicios profesionales independientes asociados al activo empleando los importes registrados por el mismo en enero de 2023, actualizándolos, aplicando una tasa del 2% en línea con el incremento de rentas proyectado. Los gastos de servicios profesionales asociados a la gestión del activo recogen los gastos de asesores legales asociados al mantenimiento de seguros y licencias en el inmueble así como los gastos de comercialización de los inmuebles en caso de quedar desocupados.
  - b. Gastos de explotación asociados a la gestión de la Sociedad y a su naturaleza como entidad cotizada
    - i) Se han proyectado los costes de expertos involucrados en la gestión de la Sociedad (principalmente Areuger, S.L.) así como aquellos asociados a la cotización en BME Growth, en base a las tarifas fijadas por el mercado y los contratos firmados con el resto de asesores independientes involucrados en el proceso.
    - ii) En relación a los asesores involucrados, se han diferenciado aquellos cuyos costes son recurrentes para Miciso en tanto sus acciones estén cotizando en BME Growth de aquellos cuyos costes tienen lugar únicamente con ocasión de la incorporación.

---

<sup>1</sup> Las estimaciones de información financiera detalladas en el presente apartado no han sido objeto de auditoría ni revisión por parte de un auditor independiente

- iv. Amortización del inmovilizado<sup>1</sup>: Se ha considerado una tasa de amortización anual del inmueble objeto de arras del 2%, equivalente a una vida útil de 50 años, iniciándose la amortización en la fecha estimada de la adquisición del inmueble.
- v. Otros resultados<sup>1</sup>: Se ha considerado una tasa de impago de las rentas equivalente al 2%, lo cual se ha considerado razonable por la ubicación del activo y la información histórica del activo.

Las previsiones presentadas se han elaborado siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGE aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016 el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación, que son , a su vez, los criterios contables que se han utilizado para la preparación de la información financiera histórica de la Sociedad del ejercicio 2022, presentados en el apartado 2.12.1 de este Documento Informativo. Estas previsiones no han sido objeto de trabajos de auditoría ni de revisión limitada, ni de ningún tipo de trabajo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración y gestión son los siguientes:

- i) Las condiciones finales de adquisición del inmueble, esencialmente fecha en la que se estima que se va a producir.
- ii) Los contratos de arrendamiento vigentes y la previsión de ocupación del inmueble en los ejercicios 2023 y 2024.

Los principales supuestos en los que la Sociedad ha basado su previsión y que están completamente fuera de su influencia son los siguientes:

- i) La evolución de la economía en España y concretamente en Madrid.
- ii) Los cambios regulatorios que afecten al sector inmobiliario en España y en particular a la Comunidad de Madrid.
- iii) La evolución del Índice de Precios al Consumo (IPC) en España en los años 2023 y 2024.

#### **2.17.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.**

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en su Plan de Negocio, obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo:

- i) Nivel de ocupación
- ii) Fluctuaciones en la demanda
- iii) Riesgos por cambios regulatorios
- iv) Riesgo de retraso en la adquisición del inmueble en arras
- v) Riesgo de no perfeccionamiento de la adquisición del inmueble en arras

No obstante, las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 del presente Documento. Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con el resto de información expuesta en el presente Documento antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que

los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

### **2.17.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.**

El Consejo de Administración celebrado con fecha de 23 de marzo de 2023 ha aprobado las anteriores previsiones o estimaciones para los años 2023 y 2024 por unanimidad, las cuales no han sido objeto de auditoría ni de revisión limitada de ningún tipo de aseguramiento por parte del auditor de cuentas. Dichas previsiones o estimaciones han sido incluidas en el presente Documento Informativo como información para posibles inversores.

## **2.18. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor**

### **2.18.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración**

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 22 a 26 de los estatutos sociales de la Sociedad. De dicha regulación cabe destacar:

#### *(i) Estructura*

Conforme al artículo 22 de los estatutos sociales de la Sociedad, la sociedad será administrada y regida por un Consejo de Administración compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 10 miembros.

#### *(ii) Composición*

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por 4 miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Fecha de nombramiento</b>	<b>Naturaleza</b>
Martín Pich-Aguilera Roca	Presidente y Consejero Delegado	24/11/2022	Ejecutivo y Dominical
Gabriel Pich-Aguilera Roca	Consejero Delegado	24/11/2022	Ejecutivo y Dominical
Juan Pich-Aguilera Roca	Consejero Delegado	24/11/2022	Ejecutivo y Dominical
Octavio Fernández de la Reguera Méndez	Secretario no consejero	25/11/2022	No consejero

#### *(iii) Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 24 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de consejero se ejercerá por un plazo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

#### *(iv) Adopción de acuerdos*

De acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de los Estatutos Sociales, los acuerdos se adoptarán por mayoría de absoluta de los consejeros asistentes, presentes o representados, a la reunión. En caso de empate en las votaciones el voto personal del Presidente no será dirimente.

**2.18.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de alguno emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto. Asimismo, en su caso, detalle sobre la naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

(A) D. Martín Pich-Aguilera Roca (Presidente del Consejo de Administración)

Martín es titulado en International Certificate in Wealth & Investment Management por el CISI Chartered Institute for Securities & Investment en el 2018. Completó su formación con el Programa de Dirección General por el IESE de la Universidad de Navarra (2009). Realizó el Curso de Directivo a Consejero de la Asociación Española de Directivos (AED).

Actualmente ocupa el cargo de Presidente de Hexastar SICAV, S.A., desde el año 2011. Forma parte del órgano de administración de varias sociedades desde ese mismo año.

Como se ha indicado en la sección 1.3 del presente Documento Informativo, D. Martín Pich-Aguilera, forma parte del Consejo de Administración de la entidad Markis, S.L. A través de dicha entidad ha gestionado, desde hace más de diez años un patrimonio inmobiliario cuyo valor bruto actual puede estimarse en unos cien millones de euros. La gestión y explotación de dicho patrimonio inmobiliario produce una cifra de negocios anual de más de 3 millones euros que genera un ebitda de entre 1 y 2 millones de euros.

(B) D. Juan Pich-Aguilera Roca (Consejero)

Juan es licenciado en Derecho por la Universidad de Granada en 1986. Completó su formación en 1992 realizando el Programa de Dirección General por el IESE de la Universidad de Navarra. Adicionalmente, realizó el Curso de Directivo a Consejero de la Asociación Española de Directivos (AED).

Actualmente es miembro del órgano de administración de Hexastar SICAV SA desde el 2011. Forma parte del órgano de administración de varias sociedades desde el 2008.

Como se ha indicado en la sección 1.3 del presente Documento Informativo, D. Juan Pich-Aguilera, forma parte del Consejo de Administración de la entidad Markis, S.L. A través de dicha entidad ha gestionado, desde hace más de diez años un patrimonio inmobiliario cuyo valor bruto actual puede estimarse en unos cien millones de euros. La gestión y explotación de dicho patrimonio inmobiliario produce una cifra de negocios anual de más de 3 millones euros que genera un ebitda de entre 1 y 2 millones de euros.

(C) D. Gabriel Pich-Aguilera (Consejero)

Gabriel es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Internacional de Cataluña en 1994. Adicionalmente, ha completado su formación con el Programa de Dirección

Departamental del IESE de Madrid en el año 2000. Por último, en 2016 realizó el Curso de Directivo a Consejero de la Asociación Española de Directivos (AED).

Actualmente es miembro del órgano de administración de Hexastar SICAV SA desde el 2011. Forma parte del órgano de administración de varias sociedades S.L. desde el 2004.

Como se ha indicado en la sección 1.3 del presente Documento Informativo, D. Juan Pich-Aguilera, forma parte del Consejo de Administración de la entidad Markis, S.L. A través de dicha entidad ha gestionado, desde hace más de diez años un patrimonio inmobiliario cuyo valor bruto actual puede estimarse en unos cien millones de euros. La gestión y explotación de dicho patrimonio inmobiliario produce una cifra de negocios anual de más de 3 millones euros que genera un ebitda de entre 1 y 2 millones de euros.

(D) D. Octavio Fernandez de la Reguera Méndez (Secretario no Consejero)

Licenciado en Derecho y Dirección y Administración de Empresas. Máster en Derecho Financiero y Tributario (1995- 1996) y Máster en Contabilidad de Sociedades y Consolidación (1997). Miembro del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, Colegio de Economistas de Madrid y de la Asociación Española de Asesores Fiscales. Posee más de quince años de experiencia como asesor fiscal y ha sido miembro de la Comisión de Auditoría e Impuestos en diversos consejos de administración. Ha sido socio constituyente del despacho de abogados Arcania Legal Tax & Corporate, del que continúa siendo socio director. Adicionalmente, ha desarrollado labores docentes en el Instituto de Empresa. Actualmente, es Secretario del Consejo de Administración de Hispanotels Inversiones SOCIMI, S.A. y Domo Activos, S.A.

#### Declaración sobre la inexistencia de sanciones o inhabilitaciones de los administradores y/o directivos

En adición a lo anterior, de acuerdo con la Circular 1/2020 de BME Growth, Miciso declara que, según su leal saber y entender, no existen datos sobre (i) cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores, o (ii) incriminaciones públicas oficiales y/o sanciones que involucren a las personas referidas en este apartado por parte de autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales). Tampoco han sido inhabilitadas hasta la fecha de este Documento Informativo por un órgano judicial para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco años anteriores.

#### Declaración sobre la existencia de relaciones familiares entre los administradores y/o directivos

En cuanto a las relaciones familiares de los consejeros y/o alta dirección, se deja constancia de que entre los 3 miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, existe una relación de parentesco de segundo grado por consanguineidad.

#### **2.18.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

De acuerdo con el artículo 26 de los Estatutos Sociales, los consejeros percibirán una remuneración de la sociedad que consistirá en dietas por asistencia efectiva a las reuniones de Consejo de Administración.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene contratos de alta dirección, ni establecidos, a favor de consejeros, sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones. Asimismo, durante el ejercicio 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o

actuales miembros del órgano de administración y alta dirección de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

La Sociedad no ha acordado para los consejeros sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni cláusulas de garantía o blindaje para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

#### **2.18.4. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección, información de su participación accionarial y de cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento**

La participación total (tanto directa como indirecta) en el capital social de la Sociedad de las personas que forman parte de los órganos de administración, de gestión y alta dirección es de un 13,35% a fecha del presente Documento Informativo. A continuación, se muestra una tabla resumen de los consejeros y directivos de la Sociedad que, directa o indirectamente, ostentan una participación en el capital social de la Sociedad:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Martín Pich-Aguilera Roca	17.000	0,79%	3,66%*	4,45%
Juan Pich-Aguilera Roca	17.000	0,79%	3,66%*	4,45%
Gabriel Pich-Aguilera Roca	17.000	0,79%	3,66%*	4,45%

(\*)La participación indirecta se mantiene a través de la sociedad Markis 16, S.L.

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no dispone de personal con cargos de alta dirección, estando la gestión en manos de los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo, se deja constancia de que no se han articulado en favor de los miembros del Consejo de Administración mecanismos especiales de opción de compra de acciones de la Sociedad, ni existentes ni de nueva creación.

#### **2.18.5. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, Martín Pich-Aguilera, Juan Pich-Aguilera y Gabriel Pich-Aguilera, forman parte de órganos de administración de otras sociedades alguna de las cuales pueden desarrollar un objeto social análogo o complementario al de Miciso. Entre otras, son Administradores de la Sociedad Markis 16, S.L. cuyo objeto incluye actividades inmobiliarias. A través de dicha entidad, los miembros del Consejo de Administración han gestionado, desde hace más de diez años un patrimonio inmobiliario cuyo valor bruto actual puede estimarse en unos cien millones de euros. La gestión y explotación de dicho patrimonio inmobiliario produce una cifra de negocios anual de más de 3 millones euros. Markis 16, S.L. es a la fecha del presente Documento Informativo accionista de referencia en MICISO con una participación de 51,21%. Sin embargo, tanto por los ámbitos objetivos y geográficos de actuación como por la actividad concreta desarrollada, dicha sociedad no realiza actividades que supongan una competencia directa con la que realiza Miciso.

Por otro lado, las obligaciones de lealtad de los administradores que se regulan en la Ley de Sociedades de Capital implican el cumplimiento de unos deberes de abstención en determinadas decisiones y la prohibición de realización de actividades que supongan un menoscabo de esta obligación de lealtad.

Adicionalmente se han establecido salvaguardas con el fin de evitar que la situación que concurre en los miembros del Consejo de Administración no derive en un conflicto de interés que pueda tener un impacto en la gestión de Miciso. Dichas salvaguardas comprenden unas normas de conducta que se encuentran

recogidas en el Reglamento Interno de Conducta aprobado por el Consejo de Administración con fecha 23 de marzo de 2023. De manera adicional a lo indicado anteriormente, no existen conflictos de intereses comunicados ni conocidos por lo que cuales se haya tenido que otorgar dispensa, conforme exige la Ley ni que supongan un riesgo para la Sociedad.

**2.19. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no mantiene en nómina ningún trabajador. Los administradores no forman parte de la plantilla de la compañía.

**2.20. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.**

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad cuenta con 59 accionistas directos (excluyendo la autocartera). La composición accionarial es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	Porcentaje de participación		
		Directo	Indirecto	Total
Markis 16, S.L.	1.100.000	51,21%	-	51,21%
Minoritarios (58)	948.000	44,13%	51,21%	95,34%
Autocartera	100.000	4,66%	-	4,66%
<b>Total</b>	<b>2.148.000</b>	<b>100%</b>	<b>51,21%</b>	<b>-</b>

A la fecha del presente Documento Informativo el único accionista con una participación directa o indirecta superior al 5% del capital de la Sociedad es la entidad Markis 16, S.L., que desarrolla un objeto análogo al de Miciso, siendo titular de un 51,21% del total de las acciones que componen el capital social de Miciso. La totalidad de las acciones representativas del capital social llevan asociados idénticos derechos económicos y políticos.

**2.21. Declaración sobre el Capital circulante**

El Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión del 23 de marzo de 2023 declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al segmento BME Growth de MTF Equity. Si bien, el Consejo de Administración es consciente de que antes del 30 de noviembre de 2024 tendrá que ampliar el capital social hasta superar el importe de 5.000.000,00 de euros para cumplir la exigencia de capital mínimo de la Ley de SOCIMI.

**2.22. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía**

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (ver Anexo III del presente Documento Informativo).

**2.23. Factores de riesgo**

El negocio y las actividades de Miciso están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos del mismo, tal como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, además de toda la información expuesta, deben tenerse en cuenta, entre otros, los

riesgos que se enumeran a continuación en este apartado 2.23 y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento. Si cualquiera de los riesgos descritos se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial del Emisor podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto adverso en el precio de las acciones de Miciso, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que Miciso podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y a la valoración de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de Miciso es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones del Emisor deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento Informativo. Igualmente se recomienda a los inversores potenciales que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales antes de llevar a cabo cualquier inversión, en relación con las acciones de Miciso.

### **2.23.1 Riesgos operativos y del sector**

#### *Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.*

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

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

#### *La Sociedad ha sido recientemente constituida y aún no ha realizado ninguna inversión:*

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 24 de noviembre de 2022, y todavía no ha adquirido ningún activo y no dispone de estados financieros ni datos de explotación o financieros significativos (excepto por la información financiera limitada recogida en el apartado 2.12 de este Documento Informativo). En estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Aunque la Sociedad tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad invirtiendo en propiedades en España, en la actualidad no es titular de ningún inmueble. En consecuencia, los inversores no tendrán la posibilidad de evaluar los términos de las oportunidades de inversión disponibles para la Sociedad, ni las inversiones reales históricas realizadas por ésta, ni datos financieros que ayuden a evaluar las perspectivas de la Sociedad y/o las ventajas derivadas de la inversión en sus acciones.



Por otra parte, aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación, entre ellos el riesgo de que la Sociedad no logre sus objetivos de inversión y de que el valor de la inversión realizada por la Sociedad (y/o el de la inversión realizada en acciones de la Sociedad) descienda considerablemente.

*Riesgo derivado de la dependencia de ampliar capital para el desarrollo del objeto social*

A fecha del presente Documento Informativo Miciso no dispone de los fondos suficientes para la adquisición de inversiones inmobiliarias adicionales al activo mencionado en el apartado 2.6.1. Es por ello que la ejecución de dichas adquisiciones estará sujeta a la obtención de fondos, vía ampliaciones de capital o financiación de terceros. Dada la limitación estatutaria del nivel de apalancamiento para el conjunto de la cartera del 33%, (ampliable al 40% si las circunstancias coyunturales lo aconsejan) Miciso dependerá de manera significativa de la capacidad de obtención de fondos vía ampliaciones de capital para el desarrollo de su objeto social.

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es titular de ninguna participación directa o indirecta en activos inmobiliarios ni otros activos, si bien, tras la incorporación a negociación de sus acciones, tiene la intención de crear una cartera inmobiliaria de alta calidad.

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

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

En todo caso, cuanto más largo sea el tiempo empleado por la Sociedad para invertir el importe íntegro de las aportaciones en activos inmobiliarios, es previsible que el impacto negativo de dicho retraso sea mayor. Por ello, la incapacidad de la Sociedad para seleccionar e invertir en bienes inmuebles a su debido tiempo puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad y, por tanto, puede retrasar o limitar la distribución de resultados, así como la rentabilidad de las inversiones acometidas por los accionistas.

### Conflicto de interés con los miembros del Consejo de Administración

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son miembros del órgano de administración de otras sociedades que tienen un objeto análogo o complementario al de Miciso, lo cual podría llevar aparejado que en alguna ocasión el consejero se encontrara en una situación de conflicto de interés. En concreto los administradores lo son también de la entidad Markis 16, S.L. cuyo objeto comprende actividades inmobiliarias. No obstante, Markis 16, S.L. es el accionista de referencia de Miciso con una participación del 51,21% y aunque su objeto social incluye actividades propias de MICISO, su actividad concreta no supone una competencia efectiva con la Sociedad.

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

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

### Riesgos vinculados a la valoración inmobiliaria futura.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, influiría en el resultado de dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos, podría sufrir descensos por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos, lo que podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

### Riesgos vinculados a la situación económica actual.

La evolución del negocio de Miciso está relacionada, con carácter general, con el ciclo económico del sector inmobiliario y de España en general. En concreto, variables muy sensibles a los cambios de ciclo como el nivel de empleo, los salarios, el clima empresarial, los tipos de interés y el acceso a financiación, entre otros, pueden incidir en el negocio de Miciso. Los mercados de capitales podrían seguir viéndose afectados por el conflicto de Ucrania, que continúa vigente a la fecha del presente Documento Informativo. Las tensiones derivadas de tal enfrentamiento bélico se han trasladado, en forma de sanciones, a la Unión Europea (UE), a los países integrantes de la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN), y a otros países y organizaciones. En el marco de la respuesta de la comunidad internacional, varias jurisdicciones han impuesto sanciones contra la Federación Rusa (así como ciertas personas físicas y jurídicas) que afectan a múltiples sectores y, especialmente, al financiero, la deuda pública, los mercados de capitales, las exportaciones e importaciones, el transporte aéreo, el transporte marítimo, el comercio de ciertos productos y los sistemas de pagos. Por su parte, la Federación Rusa ha implementado, de forma recíproca, sanciones que afectan, en general, a los mismos sectores. Como resultado de lo anterior, los mercados de capitales se están viendo afectados por decisiones de carácter

político. No es posible prever el desenlace de futuras actuaciones regulatorias, ni el efecto en la economía de la Unión Europea y de España en particular. La inflación, el crecimiento económico, y el precio de la electricidad y de los combustibles pueden verse severamente afectados, resultando, por tanto, en un empeoramiento de la situación económica general de España lo que, en última instancia, podría tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas y/o la situación financiera, económica o patrimonial de Miciso.

#### Riesgos vinculados a reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

La Sociedad cubre sus riesgos razonablemente mediante pólizas de seguro de daños o responsabilidad civil pero podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones que fuera negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo o valoración del Emisor.

#### Riesgos de concentración geográfica de la actividad

La estrategia de la Sociedad establece que la adquisición de activos para conformar la cartera podrá tener lugar en la Comunidad de Madrid. En base a dicha estrategia, existe la posibilidad de que la Sociedad concentre su actividad inversora en dicha región. Si dicha región estuviese afectada por circunstancias desfavorables de naturaleza regulatoria o económica podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

### **2.23.2 Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad**

#### Riesgos vinculados al nivel de endeudamiento de la Sociedad.

Si bien a fecha de publicación del presente Documento Informativo la Sociedad no dispone de deuda financiera, ha limitado estatutariamente el nivel de endeudamiento objetivo en un 33%, pudiendo llegar a elevarse hasta el 40% sobre el valor del total de los activos de la sociedad siempre que concurren causas excepcionales que justifiquen dicha medida. Sin perjuicio de lo anterior, y en relación con cada uno de los activos de la Sociedad, la ratio loan to GAV podrá ser de hasta un máximo del 50%. Conforme a las previsiones aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 23 de marzo de 2022, la Sociedad no prevé la obtención de financiación ajena en el periodo proyectado. No obstante en determinadas situaciones, la Sociedad podría tener dificultades de repagar o refinanciar la deuda, lo que podría provocar la imposibilidad de repartir dividendos (perdiendo el régimen fiscal especial) o tener que enajenar algún activo, en condiciones desfavorables, lo que afectaría negativamente a los resultados y situación patrimonial de la Sociedad y a la valoración de las acciones.

#### Riesgo asociado al posible incumplimiento del plan de negocio.

El Consejo de Administración ha elaborado las previsiones financieras correspondientes al ejercicio en curso y el ejercicio de 2024 en base a estimaciones basadas en contratos suscritos por la Sociedad así como la incorporación del inmueble descrito en la sección 2.5 del presente Documento Informativo en el mes de junio de 2023. Las previsiones financieras no han sido objeto de auditoría o revisión por parte de un auditor independiente y su cumplimiento está sujeto a factores externos no controlables por Miciso, como la ocupación esperada del activo en el periodo proyectado.

Los potenciales desvíos frente a las estimaciones de la Sociedad pueden derivar en el surgimiento de necesidades de financiación no previstas por Miciso, que en última instancia podrían tener un impacto negativo en sus resultados o su situación patrimonial.

### **2.23.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### *Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

#### *Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles*

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones (tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad o apertura) para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación y realización de sus actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso así como la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial que fuese de aplicación.

La falta de otorgamiento, el retraso en la obtención o el incumplimiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría afectar a la valoración de un activo e incluso dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

#### *Riesgo de competencia*

Las actividades en las que opera Miciso se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Miciso compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Miciso.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### *Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Miciso quisiera desinvertir parte de su cartera de activos en un momento futuro,

podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Miciso a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

#### *Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Miciso bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### **2.23.4 Riesgos ligados a las acciones**

##### *Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un sistema multilateral de negociación por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

##### *Evolución de la cotización*

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta. No existe garantía de que los eventuales inversores puedan recuperar el 100% del importe invertido.

##### *Riesgos vinculados a la influencia del accionista mayoritario*

La Sociedad se encuentra controlada al 51,21% por Markis 16 S.L., cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración. No se puede asegurar que los intereses de Markis 16, S.L. coincidan con los intereses de los potenciales nuevos accionistas o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad. Este hecho podría afectar en los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Por una parte, los consejeros de la Sociedad, son a su vez miembros del Consejo de Administración del socio Markis 16 S.L, accionista mayoritario de la Sociedad., En consecuencia, en su doble condición de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y miembros del Consejo de Administración de Markis 16 S.L, accionista mayoritario de la Sociedad, podrían llevar a cabo actividades corporativas y de

gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas.

#### Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 58 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 897.000 acciones, que representan un 41,76% del capital social de Miciso con un valor total estimado de mercado de 897.000,00 euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular 1/2020 de BME Growth, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.8 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000,00 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.000,00 euros, considerando el precio de referencia por acción de 1,00 euros. Dichas acciones representan un 4,66% del capital social de Miciso.

#### Recomendaciones del buen gobierno corporativo

Dado que no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener BME Growth la consideración de mercado regulado, la Sociedad por el momento no ha acordado implantar a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ello implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados regulados.

No obstante la sociedad ha redactado un reglamento interno de conducta en materia de mercados de valores que recoge para los consejeros, altos directivos y otros obligados, recomendaciones para cumplir con lo previsto en el Reglamento de la Comisión y del Consejo Europeo relativo al Abuso de Mercado

### **2.23.5 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales**

#### Riesgos asociados a cambios normativos que afectan al negocio de Miciso

La actividad de Miciso está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias (en especial al régimen fiscal de las SOCIMI), o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a Miciso a modificar sus planes, proyecciones o incluso activos y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Además, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con

condiciones más onerosas o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

#### Riesgo de incumplimiento de los requisitos asociados al Régimen de SOCIMI

La aplicación del Régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (“**Activos Aptos**”) de acuerdo con el Régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

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

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

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad (i) no mantiene al menos el 80% del valor del activo en Activos Aptos y (ii) no dispone del capital social mínimo de 5.000.000,00 euros previsto en el artículo 5 de la Ley de SOCIMIs. Miciso dispone de un plazo de dos años a contar desde la fecha de la opción por dicho Régimen, que se ha producido por acuerdo de Junta General de Accionistas con fecha 30 de noviembre de 2022.

#### Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

#### *Posibles modificaciones normativas que afecten al régimen de SOCIMI*

Con fecha 30 de noviembre de 2022 y con efectos desde 1 de enero de 2023, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 30 de enero de 2023.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

#### *Riesgos vinculados a régimen fiscal especial de SOCIMIs requiere la distribución obligatoria de determinados resultados de la Sociedad*

Como consecuencia de la aplicación del Régimen de SOCIMI por parte de la Sociedad, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria dividendos a sus accionistas. En concreto, la Sociedad se ve obligada a distribuir, como regla general, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y,



en particular, el 100% de aquellos beneficios que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos realizada una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

La falta de acuerdo de distribución de los dividendos en los debidos términos y plazos determinará la pérdida del Régimen de SOCIMI en el propio período impositivo en el que se hayan obtenido los beneficios no distribuidos y la tributación por el régimen general a partir de dicho período impositivo. En ese caso, la Sociedad no podrá optar de nuevo por la aplicación del Régimen de SOCIMI en los tres años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

En estas circunstancias, los inversores deberán tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad de realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (viéndose obligada a distribuir el resto), lo cual podría ralentizar su capacidad de crecimiento salvo que la Sociedad obtuviera nueva financiación, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

Además, existe la posibilidad de que la Sociedad, aun obteniendo beneficios, no fuera capaz de efectuar los pagos y distribuciones de acuerdo con los requisitos establecidos en el Régimen de SOCIMI debido a una falta inmediata de liquidez (por ejemplo, debido a diferencias temporales entre el cobro de efectivo y el reconocimiento de ingresos o el efecto de un eventual pago por amortización de deudas). Si esto ocurriera, la Sociedad tendría que tomar dinero prestado, incrementándose sus costes financieros y reduciéndose su capacidad de endeudamiento. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones. Asimismo, en el caso anterior, los accionistas, podrían estar obligados a capitalizar un dividendo no cobrado suscribiendo nuevas acciones de la sociedad que se emitirían al efecto, según se contempla en los estatutos y ello aun cuando dicho dividendo tenga plenos efectos fiscales para los accionistas.

En cualquier caso, la capacidad de pago de cualquier dividendo u otra distribución dentro del plazo legal, dependerá principalmente de la capacidad de la Sociedad de generar beneficios y flujos de caja, así como de su capacidad para transferir de forma eficiente dichos beneficios y flujos de caja a los Accionistas. Asimismo, dependerá de un gran número de factores, incluyendo la capacidad de la Sociedad para la adquisición de activos adecuados, sus resultados operativos, su condición financiera, sus necesidades de efectivo, costes financieros y resultados netos de las ventas de sus activos, restricciones legales y regulatorias y factores adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar relevantes en un determinado momento.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en origen que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el

accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante a lo anterior, el artículo 40 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

#### *Riesgo derivado de la obligación de indemnizar a la sociedad*

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos (participación igual o superior al 5%) si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima (10%).

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en origen que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante a lo anterior, el artículo 28 de los Estatutos Sociales de la Sociedad recoge la obligación de indemnización de los accionistas significativos en favor de la Sociedad en el caso de que devengue el gravamen especial del 19%. En particular, los Estatutos señalan que la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista cuyas circunstancias hayan ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial. Sin embargo, estas medidas no siempre son efectivas, de forma que, en el caso de que no lo fueran, el abono de los dividendos a los accionistas significativos podría generar un gasto para la Sociedad y, por tanto, una disminución de los beneficios para el resto de los accionistas.

#### *Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales*

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos ejercicios fiscales.

#### *Riesgos vinculados a la pérdida del régimen fiscal especial por la venta de activos anticipadamente.*

Uno de los requisitos para disfrutar del régimen fiscal de SOCIMI consiste en que al menos el 80% de las rentas consolidadas del periodo impositivo de cada ejercicio (tomando el resultado consolidado de la Sociedad y sus filiales) tengan la consideración de “rentas aptas”, esto es, provenir del arrendamiento de

bienes inmuebles y/o dividendos o participaciones en beneficios derivados de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal (“Test de Rentas”).

En este cómputo, se excluyen las rentas derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, pero siempre que la referida transmisión tenga lugar una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de 3 años. Por lo tanto, a sensu contrario, las rentas procedentes de la transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social antes del transcurso del referido plazo, tendrían, con carácter general, la consideración de ingresos no aptos a los efectos del Test de Rentas. Con carácter excepcional, el cumplimiento del Test de Rentas no será obligatorio en los ejercicios que terminen antes del fin del período transitorio de dos años establecido por la Disposición Transitoria primera de la Ley de SOCIMI. Asimismo, una vez transcurrido el citado período transitorio, el incumplimiento del Test de Rentas no producirá la pérdida automática del régimen, siendo posible que la sociedad que incumple reponga la causa en el ejercicio inmediato siguiente, en cuyo caso, el incumplimiento no producirá efecto alguno (artículo 13 de la Ley de SOCIMI).

No obstante, y aun en el caso de que las rentas procedentes de dichas transmisiones hubieran superado el 20% de las rentas de Miciso, esto no habría supuesto la pérdida del régimen, dado que el potencial incumplimiento del Test de Rentas habría tenido lugar dentro del período transitorio. Del mismo modo, de realizarse ventas futuras en las mismas condiciones indicadas y que generasen rentas por encima del 20% de las rentas de Miciso (suponiendo por tanto el incumplimiento del Test de Rentas), dicha circunstancia no implicará la pérdida automática del régimen SOCIMI en el año del incumplimiento siempre que esto sea remediado en el año siguiente.

#### Riesgos derivado del incumplimiento de los requisitos previstos en la normativa reguladora del régimen SOCIMI

Conforme a la legislación vigente, las sociedades acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI, deben cumplir, entre otros requisitos, con el mantenimiento de un capital social mínimo de cinco (5) millones de euros. Conforme a la normativa, podrá optarse al régimen fiscal especial aun cuando no cumplan con todos los requisitos a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción. El incumplimiento del requisito del capital en el plazo indicado supondría la pérdida del régimen fiscal de SOCIMI con efectos retroactivos, pudiendo derivarse, de ello, un efecto material adverso en la situación económico-financiera y patrimonial de la Sociedad.

A fecha del presente Documento Informativo Miciso no cumple el requisito indicado, si bien se espera que tengan lugar ampliaciones de capital dentro del plazo indicado que hagan que el importe resultante de capital social sea superior al exigido por la normativa.

#### Riesgos vinculados al impago del IBI

Los inmuebles en España están sujetos a un impuesto anual (el “**Impuesto Sobre Bienes Inmuebles**” o “**IBI**”) que se devenga automáticamente cada 1 de enero por la mera posesión de los siguientes derechos sobre los inmuebles: propiedad, usufructo, concesiones administrativas e intereses de arrendamiento de terrenos.

De conformidad con el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, la transferencia de cualquier inmueble de naturaleza urbana en España genera una afección fiscal sobre las propiedades transferidas para garantizar el pago del IBI que no ha sido abonado por el propietario inicial por los años que están abiertos a revisión fiscal. Por lo tanto, los inmuebles son responsables, con carácter subsidiario, del pago correcto de dichos impuestos.

### 3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

#### 3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha de 30 de noviembre de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el segmento BME Growth de MTF Equity.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Miciso está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 2.148.000 euros, representado por 2.148.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y están representadas mediante anotaciones en cuenta. No se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad, que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Growth, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

#### 3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular 1/2020 de BME Growth dado que cuenta con 58 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 948.000 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 948.000,00 euros, considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 23 de marzo de 2023 y redondeado atendiendo a la normativa de contratación de BME Growth de BME MTF, que es, por tanto, superior al 25% del capital social, tal y como se establece en dicha Circular.

El detalle accionarial de la compañía se encuentra explicado en el apartado 2.20. del presente Documento Informativo.

#### 3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “**Ley de Sociedades de Capital**”) y la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, “**Iberclear**”), con domicilio social en Madrid,

Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

- i. Participación en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad.
- ii. Suscripción preferente en la emisión de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones.
- iii. Asistencia y voto en las Juntas Generales en los términos establecidos en estos Estatutos Sociales e impugnación de los acuerdos sociales.
- iv. Información, en los términos establecidos por la normativa vigente.

#### **3.4. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

A la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

#### **3.5. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en BME Growth**

De conformidad con el artículo 1.6 de la Circular 1/2020 de BME Growth, el único accionista con una participación significativa y los administradores se han comprometido a no vender acciones ni realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

#### **3.6. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad**

La Sociedad desde el momento de su constitución el 24 de noviembre de 2022 incluyó en sus Estatutos Sociales las previsiones requeridas para la incorporación de Miciso a BME Growth en relación con la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación.

El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

##### **“Artículo 7.- PRESTACIONES ACCESORIAS**

##### **[...]3. Pactos Parasociales**

*Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad, de estar incorporada a BME Growth, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa de BME Growth. [...]*

#### **“Artículo 9.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS**

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días naturales a contar, desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La sociedad, de tener sus acciones incorporadas a BME Growth dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa BME Growth.”*

#### **“Artículo 8.- RÉGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES.**

##### **Libre transmisibilidad de las acciones**

*Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente las prestaciones accesorias reguladas en el artículo 7º anterior) tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.*

##### **Transmisiones en caso de cambio de control**

*No obstante, lo anterior, la persona (sea o no accionista) que vaya a adquirir una participación accionarial que le permita ser titular de un porcentaje superior al 50 % del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

*Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50 % del capital, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”*

#### **“Artículo 10.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN**

*Si estando la Sociedad incorporada a BME Growth la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en BME Growth de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hayan votado a favor del acuerdo de exclusión, la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

*La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”*

### **3.7. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en los artículos 12 al 21 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar los aspectos indicados a continuación:

- (i) Convocatoria de la Junta General de Accionistas (artículo 14)

**“Artículo 14.- CONVOCATORIA.**

*14.1.- Toda Junta General deberá ser convocada, en los plazos preceptivos, mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad. De no tener la sociedad página web la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social.*

*El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, el lugar de celebración, así como los asuntos a tratar, y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria; y demás cuestiones que, en su caso, deban ser incluidas en ese anuncio de acuerdo con la normativa aplicable y con el Reglamento de la Junta General. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediere, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, debiendo mediar al menos un plazo de veinticuatro horas entre la primera y la segunda reunión.*

*Si la Junta General, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, la celebración de ésta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y los mismos requisitos de publicidad que la primera dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con al menos diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.*

*Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de la junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria.*

*El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta.*

*Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio del cumplimiento de los específicos requisitos legalmente fijados para la convocatoria de la Junta por razón de los asuntos a tratar o de otras circunstancias, así como lo establecido en el Reglamento de la Junta General.*

*14.2.- No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta General quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión.”*

- (ii) Constitución de la Junta General de Accionistas (artículo 15)

**“Artículo 15.- CONSTITUCIÓN.**

15.1. La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren los accionistas presentes o representados que posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

15.2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General, Ordinaria o Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento del capital social, la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, el nombramiento de consejeros así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto; y en segunda convocatoria, será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

Lo dispuesto en el presente artículo se entiende sin perjuicio del respeto a las mayorías legales exigidas por la normativa en cada momento aplicable.”

(iii) Asistencia y representación a la Junta General de Accionistas (artículo 16)

**“Artículo 16.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN.**

16.1. Podrán asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de acciones, siempre que las tengan inscritas a su nombre en el Registro de acciones, con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta General de Accionistas. Esta circunstancia deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad. Las tarjetas de asistencias podrán ser utilizadas por los accionistas como documentos de otorgamiento de representación para la Junta de que se trate.

Todo accionista con derecho de asistencia a la Junta General de Accionistas podrá exigir la entrega de la correspondiente tarjeta de asistencia antes de la celebración de la Junta General de Accionistas.

Para el ejercicio del derecho de asistencia a las Juntas y el de voto será lícita la agrupación de acciones. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta, y constar por cualquier medio escrito.

16.2. Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

El Presidente del Consejo de Administración podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

16.3. En materia de representación se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en cada momento a la Sociedad y a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta General de Accionistas.”

(iv) Mesa de la Junta General de Accionistas (artículo 17)

**“Artículo 17.- MESA DE LA JUNTA.**

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente, se si hubiera nombrado, actuará de Presidente en todas las Juntas Generales de Accionistas. El Secretario del Consejo y, en su ausencia, el Vicesecretario, si se hubiera nombrado, actuará de Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará un accionista presente para que actúe como Secretario.

A falta de los anteriores serán Presidente y Secretario en la Junta General de Accionista en cuestión aquellos accionistas que elijan los asistentes a la reunión.”



(v) Adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas (artículo 18)

**“Artículo 18.- ADOPCIÓN DE ACUERDOS.**

*18. 1. La Junta General de Accionistas adoptará sus acuerdos por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado, salvo en los supuestos en los que la Ley o los Estatutos Sociales exijan una mayoría superior. Se entenderá que vota a favor de las propuestas de acuerdo todo accionista, presente o representado, que no manifieste expresamente su abstención, voto en blanco o voto en contra, quedando acreditada la aprobación con la simple constatación de los votos en contra, en blanco o abstenciones que hubiere.*

*Para el cómputo de votos se entenderá que cada acción presente o representada en la Junta General de Accionistas dará derecho a un voto.*

*Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre las materias reseñadas específicamente en el artículo 15.2, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado, cuando en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.”.*

**3.8. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 17 de enero de 2023, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro de mercado, Renta 4 Banco, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**") con carácter previo a la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad al segmento BME Growth de BME MTF Equity.

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en BME Growth, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 5/2020, de 30 de julio, sobre normas de contratación de acciones de sociedades incorporadas al segmento BME Growth de BME MTF Equity y su normativa de desarrollo (las "**Normas de Contratación**").

El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquella precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en BME Growth de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios de negociación previstos para esta Sociedad, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez mediante operaciones de elevado volumen tal y como éstas se definen en la Circular 5/2020 de BME Growth.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y 100.000 acciones de la Sociedad (equivalentes a 100.000,00 euros a un precio de referencia de 1,00 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta (60) días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por la Sociedad a BME Growth.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que los mismos excediesen de las necesidades establecidas por la normativa de BME Growth.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El contrato de liquidez prohibirá que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la Sociedad instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información privilegiada u otra información relevante de la Sociedad.

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

No aplica.

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor**

La Sociedad designó el 25 de noviembre de 2022 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado, cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 1/2020 de BME Growth. En esta circular se establece que la empresa con valores incorporados en el segmento BME Growth de BME MTF Equity deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del mencionado Mercado.

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

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

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

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

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

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

### **5.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor**

No aplica.

### **5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Miciso en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Growth:

- (i) Arcania Corporate Tax & Legal, S.L.P. ha participado como asesor legal y jurídico de la Sociedad en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Growth. Mantiene su domicilio en Madrid (28004), calle Sagasta 15, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 19462, Folio 70, Hoja M-341562, con CIF B-83815134.

- (ii) Auren Abogados y Asesores Fiscales SP, S.L.P., con domicilio social en Madrid, en la Avenida General Perón, 38 de Madrid (28020), que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 33949, Folio 31, Hoja M-610939, con C.I.F. B87352373, ha elaborado la due diligence societaria y fiscal de la Sociedad.
- (iii) Auren Consultores SP, S.L.P., con domicilio social en Madrid, en la Avenida General Perón, 38 de Madrid (28020), que figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 33829, Folio 79, Hoja M-608798, con C.I.F. B87352340, ha elaborado la due diligence financiera de la Sociedad.

## **6. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

La Sociedad declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en sus currícula a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2020 de BME Growth.

**ANEXO I      Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de  
SOCIMIs**

## Recibo de presentación

### Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE423005062023

Fecha: 31-01-2023

Hora: 18:22:35

Vía de entrada: Internet con certificado electrónico

### Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales

Asunto: Opción Régimen Socimi

### Datos del interesado

NIF: A72793888

Nombre / Razón social: MICISO REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

### Datos de contacto

Teléfono: 914317077

Correo electrónico: palcala@areuger.com

### Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tamaño	Algoritmo Huella	Huella electrónica	Código seguro de verificación (CSV)
1	Comunicación Régimen SOCIMI MICISO firmado.pdf	COMUNICACION REGIMEN SOCIMI MICISO FIRMADO	171,36 KB	SHA-1	B6061DC780D7C88B584B4 FBF79588153FEFA74B3	MUDHLVE6SBBQVMQK
2	Esqr. AK, Reg.Socimi,Audidores RM.pdf	ESCR AK REG SOCIMI AUDITORES RM	1,94 MB	SHA-1	79143694EC4496D174D126 D7EE9C35B325455838	C6YB2TKDEV8VLE24

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación **NXZ8J58KHMF6RDW** en <https://sede.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.



# A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

## COMUNICACIÓN OPCIÓN RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE SOCIEDADES COTIZADAS ANÓNIMAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Don Octavio Fernández de la Reguera Méndez, mayor de edad, con N.I.F 50808327-Q, actuando en nombre y representación de la sociedad "MICISO REAL STATE, S.A.", con N.I.F. A-72793888, con domicilio social en Paseo de la Habana 74 -28036- MADRID, constituida en fecha 24 de noviembre de 2022 y estando debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, ante esta Administración Tributaria,

**DICE**

**PRIMERO.** - Que la Sociedad es una entidad española, constituida por plazo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, D. Eduardo Ávila Rodríguez con el número 3.003 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 44.382, libro 0, folio 19, Inscripción 1ª, sección 8 y con hoja N. 782161.

**SEGUNDO.** - Que el pasado día 23 de diciembre de 2022, la Junta General Universal de Accionistas de la sociedad acordó optar por aplicar el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "SOCIMI"), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Dicho acuerdo consta en la certificación anexa a la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de fecha 23 de diciembre y número de protocolo 2.888, cuya inscripción en el Registro Mercantil de Madrid tuvo lugar el día 12 de enero de 2023. Se acompaña copia de la escritura anterior como **Documento Número Uno**. De acuerdo con lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 8 de la Ley 11/2009 la aplicación de dicho régimen se referirá al ejercicio que finalice con posterioridad a esta comunicación.

**TERCERO.** - Que, por medio de la presente, comunico a la Administración Tributaria la decisión de acogimiento a dicho régimen, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

En virtud de lo anterior,

### **SOLICITA**

Que con admisión del presente escrito y documentos que se acompañan y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula dicho régimen, se tenga por realizada, en tiempo y forma, la comunicación ante esta Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del ejercicio de la opción de la sociedad de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos desde los ejercicios que concluyan a partir de esta comunicación.

En Madrid a 31 de enero de 2023

50808327Q LUIS Firmado digitalmente  
OCTAVIO por 50808327Q LUIS  
FERNANDEZ DE OCTAVIO FERNANDEZ  
LA REGUERA (R: DE LA REGUERA (R:  
A72793888) A72793888)  
Fecha: 2023.01.31  
17:32:42 +01'00'

---

**D. Octavio Fernández de la Reguera Méndez**  
*Secretario del Consejo de Administración*

**ANEXO II Cuentas Anuales individuales de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. e informes del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022**



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

**Informe de Auditoría, Cuentas Anuales  
del ejercicio finalizado al 31 de  
diciembre de 2022**

## **INDICE**

- I - INFORME DE LOS AUDITORES
- II - CUENTAS ANUALES A 31.12.2022

\* \* \* \* \*

**I - INFORME DE LOS AUDITORES**



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

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

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Miciso Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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



abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

No hemos identificado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros riesgos de incorrección significativos que deban considerarse aspectos más relevantes de la auditoría.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.





- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

Jose Maria Gredilla Bastos  
Socio  
Nº ROAC: 03.474

Madrid, 24 de marzo de 2023



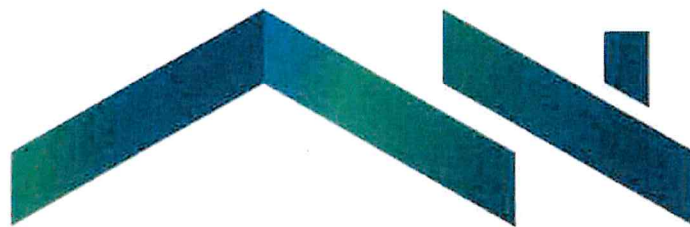
SW AUDITORES ESPAÑA,  
SLP.

2023 Núm. 01/23/07209

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



# MICISO

Real Estate Socimi

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2022

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresado en Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2022
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.152.631,61</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>4.667,91</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	4,11	4.667,91
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	4,7	<b>2.147.963,70</b>
Teóserería		2.147.963,70
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2.152.631,61</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 17 Notas.*



**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresado en Euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.094.707,61</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>3,4,8</b>	<b>2.094.707,61</b>
<b>Capital</b>		<b>2.148.000,00</b>
Capital escriturado	8	2.148.000,00
<b>Reservas</b>		<b>(29.006,09)</b>
Otras Reservas	8	(29.006,09)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3,11</b>	<b>(24.286,30)</b>
Ingresos/Gastos pendiente cierre		(24.286,30)
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>57.924,00</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>57.924,00</b>
Acreedores varios	4,9	57.924,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>2.152.631,61</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 17 Notas*

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
 (Expresado en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas de la Memoria	31/12/2022
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(24.286,30)</b>
Servicios exteriores	4, 12	(24.286,30)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(24.286,30)</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(24.286,30)</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>		<b>(24.286,30)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(24.286,30)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>(24.286,30)</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 17 Notas*



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresado en Euros)

<b>ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTADO CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>(24.286,30)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al Patrimonio Neto	(24.286,30)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(24.286,30)</b>

<b>ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Escriturado</b>	<b>Reservas</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	<b>60.000,00</b>	-	-	<b>60.000,00</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(24.286,30)	(24.286,30)
II. Operaciones con socios o propietarios	2.088.000,00	-	-	2.088.000,00
Aumentos de capital	2.088.000,00	-	-	2.088.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(29.006,09)	-	(29.006,09)
Otras variaciones	-	(29.006,09)	-	(29.006,09)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>2.148.000,00</b>	<b>(29.006,09)</b>	<b>(24.286,30)</b>	<b>2.094.707,61</b>



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL**

**TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Expresado en Euros)

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(24.286,30)
Cambios en el capital corriente	53.256,09
Deudores y otras cuentas a cobrar	(4.667,91)
Acreedores y otras cuentas a pagar	57.924,00
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	28.969,79
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	2.118.993,91
Emisión de instrumentos de patrimonio	2.118.993,91
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	2.118.993,91
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	<b>2.147.963,70</b>

*Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria adjunta, que consta de 17 Notas.*



## **INDICE**

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD .....</b>	<b>10</b>
<b>2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....</b>	<b>10</b>
2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE .....	10
2.2. IMAGEN FIEL.....	11
2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS.....	11
2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE .....	11
2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN .....	11
2.6. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES.....	11
<i>No se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior al ser el primer ejercicio de presentación de cuentas anuales.</i> .....	11
2.7. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS.....	11
2.8. VALOR RAZONABLE.....	12
<b>3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD.....</b>	<b>14</b>
3.1. PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS .....	14
3.2. LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS .....	14
<b>4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN .....</b>	<b>14</b>
4.1. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	14
4.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	15
4.2.1. ACTIVOS FINANCIEROS .....	17
4.2.2. PASIVOS FINANCIEROS.....	21
4.3. EXISTENCIAS.....	22
4.4. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS .....	23
4.5. INGRESOS Y GASTOS .....	23
4.6. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	25
4.6.1. Criterios generales .....	25
4.7. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS.....	25
4.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	26
4.9. TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS.....	26
<b>5. INMOVILIZADO INTANGIBLE .....</b>	<b>27</b>
<b>6. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....</b>	<b>27</b>
<b>7. ACTIVOS FINANCIEROS .....</b>	<b>27</b>
7.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES.....	27



7.2.	ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO.....	27
<b>8.</b>	<b>FONDOS PROPIOS.....</b>	<b>27</b>
8.1.	CAPITAL.....	27
8.2.	RESERVAS.....	28
8.3.1.	Reserva legal.....	28
8.3.2.	Reservas voluntarias.....	28
<b>9.</b>	<b>PASIVOS FINANCIEROS.....</b>	<b>28</b>
9.1.	PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO.....	28
9.1.1.	Deudas con entidades de crédito.....	28
9.1.2.	Acreedores comerciales y otras deudas a pagar.....	28
9.2.	CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS.....	28
9.3.	IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES.....	28
<b>10.</b>	<b>INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....</b>	<b>29</b>
10.1.	INFORMACIÓN CUALITATIVA.....	29
10.1.1.	Riesgo de crédito:.....	29
10.1.2.	Riesgo de liquidez:.....	29
10.1.3.	Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):.....	29
<b>11.</b>	<b>SITUACIÓN FISCAL.....</b>	<b>29</b>
11.1.	SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:.....	29
11.2.	SITUACIÓN FISCAL.....	29
<b>12.</b>	<b>INGRESOS Y GASTOS.....</b>	<b>30</b>
12.1.	IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS.....	30
12.2.	GASTOS DE PERSONAL.....	30
12.3.	OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	30
12.4.	GASTOS FINANCIEROS.....	30
<b>13.</b>	<b>INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL.....</b>	<b>31</b>
<b>14.</b>	<b>OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....</b>	<b>31</b>
14.1.	SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS.....	31
14.2.	RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN.....	31
<b>15.</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN.....</b>	<b>31</b>
15.1.	ESTRUCTURA DEL PERSONAL.....	31
15.2.	HONORARIOS DE AUDITORIA.....	31

**16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera “deber de información” de la ley 15/2010 de 5 de julio ..... 31**

**17. HECHOS POSTERIORES..... 32**



## MEMORIA DEL EJERCICIO 2022

### 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.

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

Constituye su objeto social:

*a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la rehabilitación.*

*b) Tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*c) Tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y que cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley de SOCIMIS.*

*d) Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

*e) La realización de actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.*

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

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

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

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no se tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales con respecto a información de cuestiones medioambientales.

### 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

#### 2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las Cuentas Anuales se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

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

## **2.2. IMAGEN FIEL**

Las Cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el periodo comprendido entre el 24 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, así como de los flujos de efectivo. Estas Cuentas Anuales han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad.

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

## **2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS**

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

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

## **2.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE**

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

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

## **2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN**

No se incluye información comparativa al tratarse del primer ejercicio de presentación de cuentas anuales.

## **2.6 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES**

No se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior al ser el primer ejercicio de presentación de cuentas anuales.

## **2.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando corresponda aplicar la valoración por el valor razonable, los elementos patrimoniales que no puedan valorarse de manera fiable, ya sea por referencia a un valor de mercado o mediante la aplicación de los modelos y técnicas de valoración antes señalados, se valorarán, según proceda, por su coste amortizado o por su precio

de adquisición o coste de producción, minorado, en su caso, por las partidas correctoras de valor que pudieran corresponder, haciendo mención en la memoria de este hecho y de las circunstancias que lo motivan.

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

### 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD

#### 3.1 PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

BASE DE REPARTO	Importe 31/12/2022
Beneficio (Pérdida) obtenido en el ejercicio	(24.286,30)
<b>TOTAL</b>	<b>(24.283,30)</b>
APLICACIÓN	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(24.286,30)
<b>TOTAL</b>	<b>(24.283,30)</b>

#### 3.2 LIMITACIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social.

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### 4.1. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

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

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

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

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

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

Elementos	Años vida útil
Construcciones	50

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

#### **Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias**

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

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

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

#### **4.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos se clasifican como pasivos financieros, en su totalidad o en una de sus partes, siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para la Sociedad



una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

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

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

Dicho tratamiento resulta de aplicación a los siguientes instrumentos financieros:

a) Activos financieros:

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

b) Pasivos financieros:

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

c) Instrumentos de patrimonio propio:

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

#### 4.2.1. ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Reclasificación de activos financieros**

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

Se pueden dar las siguientes reclasificaciones:

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

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

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

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

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

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

#### **Baja de activos financieros**

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

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

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

- **Efectivo y otros medios líquidos equivalentes**

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

**4.2.2. PASIVOS FINANCIEROS**

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

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

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

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

- **Baja de pasivos financieros**

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

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

- **Fianzas entregadas y recibidas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3. EXISTENCIAS**

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

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



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

#### 4.4. 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.

#### 4.5. 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.

#### **4.6. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

##### **4.6.1. Criterios generales**

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.

#### **4.7. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.8. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

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

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

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

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

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

#### **4.9. 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.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La Sociedad no dispone de a fecha 31 de diciembre de 2022 inmovilizado intangible.

## 6. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La Sociedad no dispone de a fecha 31 de diciembre de 2022 inversiones inmobiliarias.

## 7. ACTIVOS FINANCIEROS

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

La sociedad no dispone de activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2022.

El detalle de activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Categorías	31/12/2022	
	Créditos, Derivados y otros	Total
Efectivo y otros activos líquidos	2.147.963,70	2.147.963,70
Activos financieros a corte amortizado	-	-
<b>Total</b>	<b>2.147.963,70</b>	<b>2.147.963,70</b>

### 7.1. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

La composición al cierre del ejercicio 2022:

Categorías	31/12/2022	
	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	
Caja	-	
Cuentas Corrientes	2.147.963,70	
<b>Total</b>	<b>2.147.963,70</b>	

### 7.2. ACTIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

La sociedad no dispone de activos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2022.

## 8. FONDOS PROPIOS

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

### 8.1. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022 el capital social es de 2.148.000,00 euros, y está representado por 2.148.000 acciones nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado a cierre del ejercicio.

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

Con fecha 30 de noviembre de 2022 se acordó en Junta General la ampliación de capital por un importe de 2.088.000,00 euros, mediante la creación de 2.088.000 acciones nominativas, de un euro de valor nominal cada

una, y fueron suscritas en fecha 20 de diciembre de 2022. Dicha ampliación de capital fue elevada a público en fecha 23 de diciembre de 2022 ante el notario Don Francisco Javier Píera Rodríguez bajo el número de protocolo 2.888 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de enero de 2023 al tomo 44.382, folio 23, Hoja M-782161, inscripción 3ª.

A fecha 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene 59 accionistas y solo hay un accionista que supera el 5%, Markis 16, S.L., con un 55,87% del accionariado.

## 8.2. RESERVAS

### 8.3.1. Reserva legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del capital social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los Socios en caso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2022 la reserva legal no se encuentra dotada.

### 8.3.2. Reservas voluntarias

Existe una reserva negativa por la constitución de la Sociedad por importe negativo de 29.006,09 euros.

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de pasivos financieros a corto plazo, a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
<b>Pasivos financieros a coste amortizado</b>	-	57.924,00	57.924,00
<b>Total</b>	-	57.924,00	57.924,00

### 9.1. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

#### 9.1.1. Deudas con entidades de crédito

La Sociedad no dispone de deudas con entidades de crédito.

#### 9.1.2. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar

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

### 9.2. CLASIFICACIÓN POR VENCIMIENTOS

La Sociedad no tiene deudas con vencimiento posterior a 2023.

### 9.3. IMPAGO E INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES

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

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

### 10.1. 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:

#### 10.1.1. Riesgo de crédito:

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

#### 10.1.2. Riesgo de liquidez:

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

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

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

## 11. SITUACIÓN FISCAL

### 11.1. SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

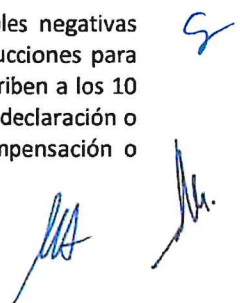
El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2022	
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Agencia Tributaria	-	4.667,91
Organismos de la Seguridad Social	-	-
<b>TOTAL</b>	-	<b>4.667,91</b>

### 11.2. 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 período impositivo en que se generó el derecho a su compensación o



aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

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

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

Descripción	2022
Resultado antes de impuestos	(24.286,30)
Ajustes al resultado	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(24.286,30)</b>
Tipo impositivo	25%
Cuota íntegra	-
Cuota líquida	-
Líquido a pagar / (a devolver)	-

## 12. INGRESOS Y GASTOS

### 12.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

La Sociedad arroja un importe neto de cifra de negocios de 0,00 euros a fecha 31 de diciembre de 2022.

### 12.2. GASTOS DE PERSONAL

La Sociedad no ha incurrido en gastos de personal durante el ejercicio 2022.

### 12.3. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 es la siguiente:

Descripción	2022
Servicios de profesionales independientes	24.250,00
Servicios bancarios y similares	36,30
<b>TOTAL</b>	<b>24.286,30</b>

### 12.4. GASTOS FINANCIEROS

La Sociedad no ha incurrido en gastos financieros durante el ejercicio 2022.



### **13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

Al 31 de diciembre de 2022 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2022.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2022 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

### **14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

#### **14.1. SALDOS ENTRE PARTES VINCULADAS**

No hay saldos con partes vinculadas al cierre del ejercicio.

#### **14.2. RETRIBUCIÓN Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN**

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 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.

### **15. OTRA INFORMACIÓN**

#### **15.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL.**

No ha habido personal durante el ejercicio 2022.

#### **15.2. HONORARIOS DE AUDITORIA**

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 4.250,00 euros.

### **16. 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 Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada 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:





2022	
Concepto	Días
Periodo medio de pago a proveedores	88
Ratio de operaciones pagadas	-
Ratio de operaciones pendientes de pago	100
Importe (euros)	
Total pagos realizados	-
Total pagos pendientes	57.924,00

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

### 17. HECHOS POSTERIORES

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.



**ANEXO III Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad**

## INTRODUCCIÓN

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

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

## DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

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

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

## OBJETO DE LA SOCIEDAD

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

- (i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- (ii) la tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (“**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- (iii) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI; y
- (iv) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en un futuro.

Además, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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

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

## **ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

### **Junta General de Accionistas**

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

### **Consejo de Administración**

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) D. Martín Pich-Aguilera Roca

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

### **Los apoderados**

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

### **ÁREAS OPERATIVAS**

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

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

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

### **ÁREA JURÍDICA**

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

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

### **ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING**

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

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

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

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

## **ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

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

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

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

### *(A)Control Interno*

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

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

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

### *(B)Reglamento Interno de Conducta*

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

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

Las directrices del Reglamento incluyen:

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

### **IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS**

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

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

### **COMUNICACIONES AL MERCADO**

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

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

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

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



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

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

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

### **OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

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

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

### **ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

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

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

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

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

El Consejo de Administración supervisará que:

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

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

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

## **CONCLUSIÓN**

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