

INFORMACIÓN FINANCIERA MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Madrid, 29 de abril de 2026

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., (en adelante, la "Sociedad"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión del ejercicio 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones financieras

Según se indica en las notas 7 y 8 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad posee inversiones financieras que representan el 85% del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 4.d de la memoria adjunta, las inversiones financieras se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, y su valoración posterior se realiza dependiendo de la tipología de activo financiero en la que los mismos se clasifiquen. Como consecuencia de la relevancia de las inversiones financieras, así como las correcciones valorativas de las mismas realizadas por la dirección que implican la aplicación de juicios de valor y estimaciones, esta cuestión ha sido considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al riesgo indicado han consistido, entre otros, en:

- La obtención y revisión de la documentación soporte del detalle de las inversiones financieras al cierre del ejercicio y la evaluación de la razonabilidad de los cálculos y estimaciones realizadas por la Sociedad para determinar su valoración y la eventual corrección por deterioro de dichas inversiones.
- Adicionalmente, hemos confirmado con terceros la totalidad de las acciones cotizadas existentes al cierre del ejercicio.
- Asimismo, hemos revisado las operaciones de adquisición y venta para comprobar el correcto registro de estas, así como las plusvalías y minusvalías generadas en las operaciones de venta.
- Hemos verificado la clasificación que ha hecho la Sociedad de sus diferentes activos financieros para registrarlos en una categoría u otra.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

29 de abril de 2026



GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/05593

SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

Informe de auditoría de «cuenta» sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión
de 2025
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2025
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE		33.231.997	30.843.188
Inversiones inmobiliarias	5	190.377	4.385.546
Terrenos		96.142	2.884.161
Construcciones		94.235	1.379.767
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		-	121.618
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	763.785	508.432
Instrumentos de patrimonio		513.285	508.432
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		250.500	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	32.277.835	25.949.210
Instrumentos de patrimonio	8b	32.253.753	25.926.328
Otros activos financieros		24.082	22.882
ACTIVO CORRIENTE		5.569.574	3.071.808
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	4.184.256	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		174.753	20.078
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	86.151	4.524
Activos por impuesto corriente	12	87.777	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	825	15.554
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 13	971.986	860.901
Créditos a empresas		971.986	860.901
Periodificaciones a corto plazo		47.671	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	190.908	2.190.829
Tesorería		190.908	2.190.829
TOTAL ACTIVO		38.801.571	33.914.996

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Balance al
31 de diciembre de 2025
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETO		<u>29.949.598</u>	<u>26.682.288</u>
Fondos propios	11	20.341.102	22.292.063
Capital	11a	19.902.017	19.902.017
Capital escriturado		19.902.017	19.902.017
Prima de emisión	11d	-	404.571
Reservas		-	164.759
Legal y estatutarias	11b	-	164.759
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11c	(185.550)	(236.782)
Resultados de ejercicios anteriores		(230.660)	(1.129.555)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(230.660)	(1.129.555)
Resultado del ejercicio		855.295	3.187.053
Ajustes por cambios de valor	8b	9.608.496	4.390.225
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		9.608.496	4.390.225
PASIVO NO CORRIENTE		<u>5.191.296</u>	<u>6.295.665</u>
Deudas a largo plazo	9	5.191.296	6.295.665
Deudas con entidades de crédito		5.191.296	6.248.607
Otros pasivos financieros		-	47.058
PASIVO CORRIENTE		<u>3.660.677</u>	<u>937.043</u>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6	3.138.801	-
Deudas a corto plazo	9	464.788	676.599
Deudas con entidades de crédito		464.788	617.070
Otros pasivos financieros		-	59.529
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 13	-	223.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		57.088	36.944
Acreedores varios	9	57.088	33.278
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	-	3.666
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>38.801.571</u>	<u>33.914.996</u>

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025
(expresada en euros)

	Nota	2025	2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14a	1.676.899	3.772.061
Ingresos por arrendamientos	5	131.430	108.818
Dividendos y otros ingresos financieros	7	1.541.469	3.658.813
Prestaciones de servicios		4.000	4.430
Otros gastos de explotación	14b	(670.819)	(558.777)
Servicios exteriores		(636.413)	(550.856)
Tributos		(34.406)	(7.921)
Amortización del inmovilizado	5	(39.777)	(35.154)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	39.192	-
Resultados por enajenaciones y otros		39.192	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7 y 8b	32.816	288.832
Resultados por enajenaciones y otras		32.816	288.832
Otros resultados	14c	1.236	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.039.547	3.178.130
Ingresos financieros		-	17.787
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	17.787
De empresas del grupo y asociadas	13	-	17.779
De terceros		-	8
Gastos financieros		(183.423)	(297.696)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	13	(11.173)	-
Por deudas con terceros	9	(172.250)	(297.696)
Diferencias de cambio		(829)	-
RESULTADO FINANCIERO		(184.252)	8.923
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		855.295	3.187.053
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		855.295	3.187.053
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	855.295	3.187.053

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025
(expresado en euros)**

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	855.295	3.187.053
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por valoración instrumentos financieros			
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	8	5.218.271	2.827.890
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		5.218.271	2.827.890
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		6.073.566	6.014.943

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

				(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas					
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	19.902.017	404.571	9.033	(226.632)	(1.129.555)	1.557.260	1.562.335	22.079.029
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	19.902.017	404.571	9.033	(226.632)	(1.129.555)	1.557.260	1.562.335	22.079.029
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	3.187.053	2.827.890	6.014.943
Operaciones con socios o propietarios		-	155.726	-	-	(1.557.260)	-	(1.401.534)
Distribución del resultado	3	-	155.726	-	-	(1.557.260)	-	(1.401.534)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	(10.150)	-	-	-	(10.150)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	19.902.017	404.571	164.759	(236.782)	(1.129.555)	3.187.053	4.390.225	26.682.288
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025	19.902.017	404.571	164.759	(236.782)	(1.129.555)	3.187.053	4.390.225	26.682.288
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	855.295	5.218.271	6.073.566
Operaciones con socios o propietarios		(404.571)	(164.759)	-	888.035	(3.187.053)	-	(2.868.348)
Distribución del resultado	3	-	318.705	-	-	(3.187.053)	-	(2.868.348)
Otras operaciones con socios o propietarios		(404.571)	(483.464)	-	888.035	-	-	0
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	51.232	10.860	-	-	62.092
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025	11 19.902.017	-	0	(185.550)	(230.660)	855.295	9.608.496	29.949.599

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2025
(expresado en euros)

	Nota	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		829.312	2.380.924
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	855.295	3.187.053
Ajustes del resultado		(1.390.684)	(3.637.012)
Amortización del inmovilizado (+)	5	39.777	35.154
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	5	(39.192)	-
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	8	(32.816)	(288.832)
Ingresos dividendos (-)	14a	(1.541.469)	(3.663.243)
Ingresos financieros (-)	13	-	(17.787)
Gastos financieros (+)	9	183.423	297.696
Diferencias de cambio (+/-)		829	-
Otros ingresos y gastos (-/+)	14	(1.236)	-
Cambios en el capital corriente		(111.821)	(552.451)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	(158.675)	(9.306)
Otros activos corrientes (+/-)	8	-	(528.679)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	8	46.854	(14.466)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.476.522	3.383.334
Pagos de intereses (-)	9 y 13	(183.423)	(297.696)
Cobros de dividendos (+)	14a	1.623.134	3.663.243
Cobros de intereses (+)	13	36.811	17.787
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.480.598)	554.375
Pagos por inversiones (-)		(1.835.173)	554.375
Empresas del grupo y asociadas	7 y 8	(1.835.173)	602.033
Inmovilizado material		-	(128.444)
Otros activos financieros		-	80.786
Cobros por desinversiones (+)		354.575	-
Empresas del grupo y asociadas	7 y 8	354.575	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.348.635)	(832.911)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		51.231	(10.150)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	11	-	(10.150)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	11	51.231	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		1.468.482	578.773
Emisión		1.714.455	522.773
Deudas con entidades de crédito (+)	9	617.070	522.773
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	13	1.097.385	-
Devolución y amortización de		(245.973)	56.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	13	(245.973)	56.000
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.868.348)	(1.401.534)
Dividendos (-)	3	(2.868.348)	(1.401.534)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.999.921)	2.102.388
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.190.829	88.441
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		190.908	2.190.829

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e informe de gestión
de 2025
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

1) Actividad

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 9 de enero de 2018 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 45, 2ª planta, 28001, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima.

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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 citadas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2.1.b).

La Sociedad posee al 31 de diciembre de 2025 el 100% de las sociedades Residencial Cap Cana, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Lagos Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A., el 26,51% de la sociedad Mistral Residencial, S.A. y el 5% de la sociedad Residencial Torre Castelló, S.L.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo según el artículo 43 del Código de Comercio y el artículo 8 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades a las que presta servicios de diversa índole. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding de acuerdo al BOICAC Nº 79/2009, consulta 2, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre de 16 de noviembre y el Real Decreto 1/2021 de 12 febrero y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios de esta entidad. Todo lo anterior implica que los ingresos recibidos deban ser reconocidos bajo el epígrafe de importe neto de la cifra de negocios.

Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial 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.

Con fecha 16 de octubre de 2019 el Mercado Alternativo Bursátil emite documento informativo sobre la incorporación al BME Growth en el Segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario de la totalidad de las acciones de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. Actualmente cotiza en el BME Growth BME MTF Equity.

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) 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 fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, 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 esta Ley.

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación.

Adicionalmente la Sociedad deberá distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Régimen SOCIMI), podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Limitaciones para la distribución de resultados

En caso de obtención de beneficios, dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada, según lo dispuesto en el Régimen SOCIMI, a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

- ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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 esta Ley.

- iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021 se crea un gravamen especial, del 15 por 100, 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 Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la misma cumple al 31 de diciembre de 2025 con todos los términos exigidos por la Ley SOCIMI y que los mismos lo serán en los 12 meses siguientes.

La situación geopolítica está afectando los mercados en general.

En este sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la información disponible.

La condición de la Sociedad como SOCIMI entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de SOCIMIs, ya que la Sociedad persigue construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, invirtiendo en distintas SOCIMI especializadas en los distintos sectores del mercado inmobiliario, como el hotelero, comercial, oficinas o residencial.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Cada una de estas SOCIMIs participadas tiene sus propios equipos gestores con los que, si bien el equipo gestor de la Sociedad tiene un trato periódico para conocer la estrategia y marcha del negocio, en los cuales puede influir por sus comentarios o el sentido de su voto en las juntas de accionistas, estos son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que la Sociedad no estuviese de acuerdo o fuesen contrarias a su estrategia.

Sin embargo, por otra parte, es precisamente el hecho de tener participaciones en diversas SOCIMIs, cada una gestionada por un equipo especializado en un tipo de activo inmobiliario concreto y que a su vez pasa por un control previo por parte del órgano gestor de la Sociedad, una de las fortalezas de esta. La evolución de los sectores a los que está expuesta la cartera de la Sociedad, en especial el hotelero, oficinas, residencial y comercial, así como el comportamiento macroeconómico tanto español como global son factores que sin duda afectarán a los resultados futuros de la Sociedad.

Contrato de gestión

Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad y todos los accionistas encomendaron la gestión integral de la Sociedad y de las inversiones potenciales de la misma a Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la gestora), toda vez que ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la prestación de los referidos servicios de gestión integral.

Como contraprestación por los servicios prestados por la Sociedad Gestora, se establecen los siguientes mecanismos de retribución:

a) Comisión de gestión:

La cantidad equivalente al 1% anual del valor actual neto (VAN) de la Sociedad. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos.

A discreción de la Gestora, el cálculo del VAN se realizará anualmente por un experto independiente y dicho importe será el que se emplee para el cálculo de la comisión de gestión durante todo ese año.

Si la Gestora considerara que no resulta necesario dicho cálculo, la comisión de gestión (1%) se calculará sobre los fondos propios aportados a la Sociedad por los accionistas y futuros terceros que pudieran tomar participación en el capital social de la Sociedad.

b) Comisión de éxito:

La cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Socios y los posibles socios futuros, en exceso del 8% (ocho por ciento) de rentabilidad anual, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que:

- (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y
- (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

En todo caso, la determinación de la rentabilidad que sirva de base a la cuantificación y exigibilidad de la Comisión de Éxito será fijada por relación a cada concreta transmisión o realización de acciones y/o de activos.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, *en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero*, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notario, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 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 normativa contable española que resulta de aplicación.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y modificación de la Ley 11/2021 de 9 de julio en lo que se refiere a la información a desglosar en las cuentas anuales.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4a).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 4a).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) 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 memoria.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (que se muestra de manera comparativa con la presentada en relación con el ejercicio 2024) formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas se indica a continuación:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

<u>Base de reparto</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pérdidas y ganancias (beneficio)	855.295	3.187.053
Total	<u>855.295</u>	<u>3.187.053</u>
<u>Aplicación</u>		
A reserva legal	85.530	318.705
A dividendos	769.765	2.868.348
Total	<u>855.295</u>	<u>3.187.053</u>

Con fecha 5 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 en los términos indicados en el cuadro anterior.

4) Normas de registro y valoración:

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso

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.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación del inmovilizado material que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria puedan estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de vida aplicados son los siguientes:

Elemento	Porcentaje de vida útil
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

a.1) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar. Los terrenos no se amortizan.

a.2) Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos de la Sociedad sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente como pérdidas procedentes del inmovilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

b.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
 4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste de adquisición se determina por el precio de compra más los gastos inherentes a la misma hasta su puesta en condiciones operativas, deduciendo la amortización acumulada en el momento de tomarse la decisión de venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

c) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

d) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

d.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

d.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene 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, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- 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, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

d.1.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

En esta categoría se incluyen, activos financieros que, conforme a sus cláusulas contractuales, en fechas especificadas, se generan flujos de efectivo que corresponden únicamente a cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar, ni proceda clasificarlo en la categoría de “activos financieros a coste amortizado”.

También se incluyen dentro de esta categoría, los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, y que no se puedan clasificar como activos financieros a coste, para los que la Sociedad ha ejercido la opción irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles (incluidos los derechos preferentes de suscripción y similares, que en su caso haya tenido que pagar o se haya comprometido a pagar la Sociedad para adquirir el control del activo).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos activos se valoran por su valor razonable, sin tener en cuenta los costes de transacción en los que pudiera incurrir la Sociedad en el caso de que se produjera su enajenación. Los cambios en el valor razonable que se producen en el activo financiero, se registran como un ingreso o un gasto directamente imputado al patrimonio neto, hasta que el mismo cause baja o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en el patrimonio neto, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos financieros (calculados por el método del tipo de interés efectivo) procedentes de los intereses que devenga el instrumento financiero se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. Asimismo, los dividendos que genere el activo financiero son registrados como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, si de manera indudable está repartiendo resultados que ha generado este desde que la Sociedad tomó el control del mismo. En caso contrario, se registran como menor valor del coste del activo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros clasificados en esta categoría, con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido desde su reconocimiento inicial, y que han ocasionado:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:
 - Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
 - De un cuarenta por ciento en su valor de cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de reconocer una pérdida por deterioro de valor con anterioridad a que se produzca alguno de estas dos circunstancias.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

No obstante, las correcciones valorativas procedentes y los resultados que proceden de las diferencias de cambios en activos financieros denominados en una moneda funcional distinta a la de la Sociedad, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen por la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro reconocida con anterioridad en la cuenta de pérdidas y ganancias, y el valor razonable, en el momento en el que se efectúa la valoración.

Las pérdidas por deterioro acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por la disminución de su valor razonable, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que exista evidencia objetiva del deterioro. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo que, el incremento del valor razonable correspondiese a un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En aquellos casos excepcionales, en los que el valor razonable de un instrumento de patrimonio, no se puede medir con fiabilidad, los gastos e ingresos que han sido objeto de reconocimiento en el patrimonio neto con anterioridad, se mantienen en el patrimonio neto, hasta la enajenación o baja del activo, momento en el que se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d.1.3) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión. Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su 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 calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad 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 entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán 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.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo se detallan en el siguiente apartado.

(a) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de “Operaciones entre empresas del grupo”, en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su 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 esperados de la inversión.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d.1.4) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconocen un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

d.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga 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 desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo. En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son la siguiente:

d.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, 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 valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

d.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge.

De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

La Sociedad contabiliza los efectos de la aprobación de un convenio de acreedores en el ejercicio que se aprueba judicialmente siempre que de forma racional se prevea su cumplimiento. A tal efecto, la Sociedad registra dicha aprobación, realizará un registro en dos etapas:

- Primero analiza si se ha producido una modificación sustancial de las condiciones de la deuda para lo cual descuenta los flujos de efectivo de la antigua y de la nueva empleando el tipo de interés inicial, para posteriormente, en su caso (si el cambio es sustancial),
- Registrar la baja de la deuda original y reconocer el nuevo pasivo por su valor razonable (lo que implica que el gasto por intereses de la nueva deuda se contabiliza a partir de ese momento aplicando el tipo de interés de mercado en esa fecha).

d.3) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

d.4) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo 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 preste el servicio.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

e) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 31 de enero de 2018, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2018 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases impositivas negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

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

En referencia al punto anterior, y según los Estatutos de la Sociedad, en la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

El importe de la indemnización será aprobado por el Órgano de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021 se crea un gravamen especial, del 15 por 100, 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 Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. 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.

f) Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

f.1) Provisiones: Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

f.2) Pasivos contingentes: Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

g) Combinaciones de negocios

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la Sociedad, como Socio Único de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. (Sociedad Unipersonal), ha acordado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital, disolver y liquidar simultáneamente la Sociedad, al no existir obligaciones frente a terceros ni bienes de ninguna clase que deban realizarse.

En este proceso de liquidación el haber social con el que contaba la sociedad Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. (Sociedad Unipersonal) ha sido traspasado a la Sociedad.

Como consecuencia de la operación, se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado por importe de 27.480 euros.

h) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas descritas en la nota 13, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, con carácter general, los elementos objeto de transacción se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

j) Ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos provienen principalmente de participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras sociedades. La Sociedad además recibe ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

Para aplicar este criterio fundamental de registro contable de ingresos, se seguirá un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) 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.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la se espera tener derecho a cambio de la prestación de servicios comprometida con el cliente.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada 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.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) se cumple una obligación comprometida mediante 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. En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos, por norma general, se reconocen en un momento determinado a lo largo del tiempo y cuando la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento, es decir una vez llevado a cabo arrendamiento realizado al cliente.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. También, si la Sociedad cumple una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valorarán 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, será el precio acordado de los arrendamientos pactados con el 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, podrán incluirse 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.

Ingresos y gastos derivados de la actividad de la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades.

Formarán parte del importe neto de la cifra de negocios los dividendos procedentes de participaciones en el capital y otros ingresos derivados de dicha actividad, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones. El resto de los ingresos y gastos asociados a esta actividad se reconocen dentro del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, a lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino que se registran minorando el valor contable de la inversión. Los ingresos por dividendos forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro de valor, la Sociedad reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro de valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por intereses forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

k) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus 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.

5) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2025 y 2024, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.24	2.884.161	1.416.399	-	4.300.560
Entradas	-	-	128.444	128.444
Saldo al 31.12.24	2.884.161	1.416.399	128.444	4.429.004
Entradas por combinaciones de negocios	61.136	61.136	-	122.272
Salidas, bajas o reducciones	(47.772)	(47.268)	-	(95.040)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(2.801.383)	(1.334.441)	(128.444)	(4.264.268)
Saldo al 31.12.25	96.142	95.826	-	191.968
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 01.01.24	-	(8.304)	-	(8.304)
Dotación a la amortización	-	(28.328)	(6.826)	(35.154)
Saldo al 31.12.24	-	(36.632)	(6.826)	(43.458)
Dotación a la amortización	-	(27.678)	(12.099)	(39.777)
Salidas, bajas o reducciones	-	1.632	-	1.632
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	61.087	18.925	80.012
Saldo al 31.12.25	-	(1.591)	-	(1.591)
Valor Neto Contable al 31.12.24	2.884.161	1.379.767	121.618	4.385.546
Valor Neto Contable al 31.12.25	96.142	94.235	-	190.377

La Sociedad adquirió diez activos (dos viviendas y ocho plazas de garaje) situados en el Paseo de la Habana 147 (Madrid) por un importe de 4.300.560 euros, una de las viviendas y cuatro plazas del garaje con fecha 3 de agosto de 2023 y el resto de los activos con fecha 30 de octubre de 2023, con el propósito de alquilarlos.

Los activos adquiridos el 3 de agosto fueron arrendados ese mismo mes con fecha 4 de agosto de 2023. Respecto al resto de activos se encuentran arrendados desde el mes de marzo de 2024.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

La Sociedad realizó un reparto del coste de adquisición inicial entre el vuelo y el suelo atendiendo al recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, habiendo asignado un importe de 2.884.161 euros al componente terreno y el resto, por importe de 1.416.399 euros, al componente construcción.

Con fecha 24 de abril de 2025, la Sociedad ha vendido por importe de 132.600 euros dos plazas de garaje del inmueble situado en el Paseo de la Habana 147 (Madrid), generando un beneficio de 39.192 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2025, como consecuencia de la disolución y simultáneamente liquidación y extinción de la sociedad Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. (Nota 7), se han incorporado a la Sociedad tres nuevas plazas de garaje situadas en el Paseo de la Habana 147 (Madrid) por un importe de 122.272 euros.

La Sociedad realizó un reparto del coste de adquisición inicial entre el vuelo y el suelo atendiendo al recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, habiendo asignado un importe de 61.136 euros al componente terreno y el resto, por importe de 61.136 euros, al componente construcción.

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha obtenido 131.430 euros de ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias (108.818 euros en 2024), los cuales se encuentran reflejados en el epígrafe de “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 14a).

El importe y la fecha de tasación externa más actualizada es la siguiente:

El valor de mercado de las unidades inmobiliarias recogidas tanto en los epígrafes de “Inversiones inmobiliarias” como de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance es de 5.949.730 euros con fecha 31 de diciembre de 2025.

Ha sido realizada por expertos independientes de reconocido prestigio mediante el método de descuento de flujos de caja y el método de comparación.

No existen bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2025 y del ejercicio 2024, a juicio de ellos administradores, la Sociedad no tenía completamente cubierto los activos de los que es propietaria, existiendo cierto déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos, aunque cubierto en su mayoría.

6) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tiene firmados dos contratos de arras para la enajenación de 6 unidades inmobiliarias (2 viviendas y 4 plazas de garajes). Por lo tanto, y dado que al cierre del ejercicio 2025 se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, los administradores de la Sociedad proceden a realizar las oportunas reclasificaciones a este epígrafe. La venta de dichos activos inmobiliarios está prevista para los próximos 12 meses a contar desde la fecha de formulación. Dichas enajenaciones esperan generar beneficios en el momento de dicha venta.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Memoria del ejercicio 2025

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2025 y 2024, de los valores son:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
Saldo al 01.01.24	-	-	-	-
Saldo al 31.12.24	-	-	-	-
Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.801.383	1.273.354	109.519	4.184.256
Saldo al 31.12.25	2.801.383	1.273.354	109.519	4.184.256

Al 31 de diciembre de 2025 pasivos financieros vinculada a los inmuebles disponibles para la venta (véase Nota 9), que también ha sido reclasificada al epígrafe “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”:

	01.01.2025	Traspaso de Deudas con Entidades de Crédito	Traspaso de Otros pasivos financieros	31.12.2025
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	2.030.500	1.108.301	3.138.801
Total	-	2.030.500	1.108.301	3.138.801

7) Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle del patrimonio neto de las empresas participadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

Sociedad Participada	% Participación directa 31.12.2025	Valor participación	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicio	Total patrimonio neto	Valor teórico contable
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	26,51%	348.432	1.228.842	134.959	--	--	--	91.700	1.455.501	385.786
RESIDENCIAL TORRECASTELLO S.L.	5,00%	101.252	506.250	(739)	1.507.950	--	10.800	(29.811)	1.994.450	99.722
RESIDENCIAL CAP CANA S.L.	100%	3.600	3.600	(712)	--	--	--	(4.926)	(2.038)	(2.038)
LAGOS PATRIMONIO INMOB SOCIMI, S.A.	100%	60.000	60.000	--	--	--	--	--	60.000	60.000
Total		513.284	1.798.692	133.507	1.507.950	--	10.800	56.963	3.507.913	543.471

Sociedad Participada	% Participación directa 31.12.2024	Valor participación	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicio	Total patrimonio neto	Valor teórico contable
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	26,51%	348.432	1.228.842	73.176	--	--	--	389.945	1.691.963	448.461
RESIDENCIAL PASEO DE LA HABANA 147 S.A.	11,43%	160.000	1.400.000	--	--	(271.237)	--	1.246.670	2.375.433	271.512
Total		508.432	2.628.842	73.176	--	(271.237)	--	1.636.615	4.067.396	719.973

- **MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.**

Con fecha 10 de febrero de 2020 se constituyó la Sociedad actualmente denominada Mistral Residencial, S.A., participada por Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en un primer momento al 50%, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Dicha Sociedad inició su actividad empresarial tras realizar la compra de unas fincas situadas en Calle Espartero 4, Valencia, consistente en 19 viviendas y 37 plazas de aparcamiento (26 de ellas para coches y 11 de ellas para moto). Desde el ejercicio 2023, han vendido 11 viviendas y 30 plazas de garaje (19 de coche y 11 de moto), manteniendo en arrendamiento el resto.

A fecha 31 de diciembre de 2025 Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. posee el 26,51% del capital social de la sociedad (26,51% a 31 de diciembre de 2024).

Las operaciones relativas a Mistral Residencial, S.A. durante el ejercicio 2025 fueron las siguientes:

- Con fecha 27 de julio de 2025 se ha repartido un dividendo ordinario por un importe global bruto de 399.766 euros, de los cuales, 105.959 euros correspondían a la Sociedad.

Las operaciones relativas a Mistral Residencial, S.A. durante el ejercicio 2024 fueron las siguientes:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

- Con fecha 7 de marzo de 2024 la Sociedad adquiere 400.00 acciones de Mistral Residencial, S.A. por un importe conjunto de 258.065 euros.
- Con fecha 30 de abril de 2024 la Sociedad adquiere 300.00 acciones de Mistral Residencial, S.A. por un importe conjunto de 216.271 euros.
- Con fecha 18 de junio de 2024 se llevado a cabo una disminución del capital social con devolución de aportaciones de Mistral Residencial, S.A., disminuyendo el valor de las acciones de 0,6452 euros por acción a 0,4271 euros por acción.
- Con fecha 23 de diciembre de 2024 se ha llevado a cabo una disminución del capital social con devolución de aportaciones de Mistral Residencial, S.A., disminuyendo el valor de las acciones de 0,4271 euros por acción a 0,3303 euros por acción.

A 31 de diciembre de 2025, el número de acciones que posee Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en Mistral Residencial, S.A. es de 986.000 (a 31 de diciembre de 2024 era de 986.000).

- **RESIDENCIAL PASEO DE LA HABANA 147, S.A.**

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral Costa Real Estate SOCIMI, S.A. La sociedad cambio su denominación social durante el ejercicio 2023 a Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. La Sociedad fue fundadora y aportó el 100% del capital de la sociedad cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro.

Con fecha 14 de julio de 2023 y 13 de octubre de 2023, se conceden por parte de la Sociedad a Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. dos préstamos convertibles en acciones por importe de 400.000 euros y 100.000 euros respectivamente

Con fecha 22 de diciembre de 2023, se acordó una ampliación de capital social de 1.340.000 nuevas acciones, quedando un capital social de 1.400.000 acciones de 1 euro valor nominal con una prima de emisión de 4 euros por acción (5.360.000 euros de prima de emisión).

Con fecha 23 de diciembre de 2024 se realizó la devolución de prima de emisión de 400.000 euros a la Sociedad por un importe de 612.571 euros, obteniéndose un beneficio de 212.571 euros registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad poseía el 11,43% del capital social de dicha participada, que correspondía a 160.000 acciones.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2025, la Sociedad, que tenía un 11,43% de participación en Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. ha pactado con el resto de los accionistas de la sociedad, la compra del 100% de sus participaciones, pasando así a ser el accionista único de la misma.

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la Sociedad como accionista único de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. ha acordado disolver la misma y simultáneamente liquidarla y extinguirla. Como consecuencia de la operación, se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado por importe de 27.480 euros. (Nota 16).

- **RESIDENCIAL TORRE CASTELLO S.L.**

El 20 de junio de 2025 se ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad Residencial Torre Castelló a la sociedad GSMART Services S.L. por importe de 3.600 euros. Residencial Torre Castelló, S.L., está domiciliada en Madrid, Calle Serrano número 45, 2ª planta. Su objeto social es la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros. El capital social se fijó en 3.600 euros dividido en 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Con fecha 17 de diciembre de 2025, se aprueba una ampliación de capital de la sociedad Residencial Torre Castelló fijando el capital social en 506.250 participaciones de 1 euro de valor nominal y 3 euros de prima de emisión. La Sociedad suscribió 21.713 nuevas participaciones, pasando a tener una participación del 5% del capital social aunque manteniendo una influencia significativa en dicha Sociedad.

Dicha Sociedad ha adquirido sobre plano 12 viviendas y 17 plazas de garaje del Proyecto de la Torre Castelló situada en la calle María de Molina, 50 en Madrid.

- **RESIDENCIAL CAP CANA S.L.**

El 20 de junio de 2025 se ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad actualmente denominada Residencial Cap Cana, S.L. a la sociedad GSMART Services S.L. por importe de 3.600 euros. Residencial Cap Cana, S.L., está domiciliada en Madrid, Calle Serrano número 45, 2ª planta. Su objeto social es la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros. El capital social se fijó en 3.600€ dividido en 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Dicha Sociedad ha adquirido sobre plano 8 apartamentos y 2 villas en el complejo turístico Bonita Beach Residences – Cap Cana situado en República Dominicana con el objetivo de vender y/o alquilar dichos activos.

- **LAGOS PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.U.**

Con fecha 23 de diciembre de 2025 se constituyó Lagos Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. La Sociedad fue fundadora y aportó el 100% del capital de la sociedad cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro. A fecha de formulación esta Sociedad no tiene actividad.

Ninguna de las empresas descritas anteriormente en las que participa la Sociedad, cotiza a 31 de diciembre de 2025 ni lo hacía a 31 de diciembre de 2024.

La Sociedad, aunque es cabecera de un grupo de sociedades, no tiene obligación de consolidar al estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo, además de no ser representativa para mostrar la imagen fiel y por ello no ha sido requerida por BME Growth, de acuerdo con los administradores de la Sociedad.

8) Activos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” salvo Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Inversiones financieras a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<u>Categorías:</u>						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	274.582	22.882	274.582	22.882
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	32.253.753	25.926.328	-	-	32.253.753	25.926.328
	<u>32.253.753</u>	<u>25.926.328</u>	<u>274.582</u>	<u>22.882</u>	<u>32.528.335</u>	<u>25.949.210</u>

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Categorías:	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Activos financieros a coste amortizado	1.058.137	865.425	1.058.137	865.425
	1.058.137	865.425	1.058.137	865.425

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Además, la Sociedad posee una tesorería con un saldo por importe de 190.908 euros al 31 de diciembre de 2025, siendo de 2.190.829 euros al 31 de diciembre de 2024.

Existe tesorería restringida en el ejercicio 2025 por importe de 121.287 euros (siendo en el ejercicio 2024 por importe de 71.414 euros).

a) Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los activos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

Concepto	No corriente		Corriente	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Créditos concedidos	250.500	-	971.986	860.901
<i>Empresas del grupo (ver nota 13)</i>	250.500	-	971.986	860.901
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	86.151	4.524
<i>Terceros</i>	-	-	86.151	4.524
Otros activos financieros	24.082	22.882	-	-
Total	274.582	22.882	1.058.137	865.425

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre eran los siguientes:

	2025		2024	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Instrumentos de patrimonio	5.424.460	5.128.560	4.518.902	4.270.538
Acciones no cotizadas valoradas a valor razonable	17.220.796	27.125.193	17.017.201	21.655.790
	22.645.256	32.253.753	21.536.103	25.926.328

El detalle por inversión del movimiento de los activos financieros con cambios en el patrimonio neto a largo plazo (global, y detallado por sociedades), así como el importe de las ganancias y pérdidas imputadas al patrimonio neto de esta categoría de activos financieros en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

2025					
	Nº acciones	% participación	Coste de adquisición	Valor razonable	Ajuste de valor
Instrumentos de patrimonio	2.501.774		5.420.720	5.128.560	(292.160)
Domo Activos S.A.	2.441.774	21,33%	4.520.720	4.228.560	(292.160)
Almanzor Real Estate Investments S.L.	60.000	5,10%	900.000	900.000	--
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	6.675.127		17.224.537	27.125.193	9.900.656
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	278.572	5,57%	365.949	523.715	157.766
Atom Hoteles Socimi, S.A.	1.260.818	3,91%	11.569.264	20.047.006	8.477.742
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	10.591	0,22%	220.004	211.820	(8.184)
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.078.051	10,15%	4.613.789	5.890.539	1.276.750
Montepino Logística SOCIMI, S.A.	47.095	0,05%	455.531	452.112	(3.419)
	9.176.901	--	22.645.257	32.253.753	9.608.496

2024					
	Nº acciones	% participación	Coste de adquisición	Valor razonable	Ajuste de valor
Instrumentos de patrimonio	2.440.307		4.518.901	4.270.538	(248.363)
Domo Activos S.A.	2.440.307	21,30%	4.518.901	4.270.538	(248.363)
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	6.576.075		17.017.201	21.655.790	4.638.589
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	278.572	5,57%	365.949	523.715	157.766
Atom Hoteles Socimi, S.A.	1.256.065	3,89%	11.692.471	15.323.993	3.631.522
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	--	--	262.500	262.500	--
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.041.438	10,08%	4.696.281	5.545.582	849.301
	9.016.382	--	21.536.102	25.926.328	4.390.226

	31/12/2024	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/P° valor	31/12/2025
Instrumentos de patrimonio	4.270.538	901.819		(43.797)	--	5.128.560
Domo Activos	4.270.538	1.819		(43.797)	--	4.228.560
Almanzor Real Estate Investments S.L.	--	900.000		--	--	900.000
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	21.655.790	817.981	(615.979)	5.262.068	5.332	27.125.193
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	523.715	--	--	--	--	523.715
Atom Hoteles Socimi, S.A.	15.323.993	71.368	(194.575)	4.846.220	--	20.047.006
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	262.500	87.499	(129.996)	(8.184)	--	211.820
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.545.582	40.583	(123.076)	427.450	--	5.890.539
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	--	163.000	(168.332)	--	5.332	--
Montepino Logística SOCIMI, S.A.	--	455.531	--	(3.419)	--	452.112
	25.926.328	1.719.800	(615.979)	5.218.271	5.332	32.253.753

	31/12/2023	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/P° valor	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio	3.322.358	67.140		881.040	--	4.270.538
Domo Activos S.A.	3.322.358	67.140		881.040	--	4.270.538
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	19.590.916	787.862	(958.670)	1.946.850	288.832	21.655.790
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	--	365.949	--	157.766	--	523.715
Atom Hoteles Socimi, S.A.	14.045.334	--	(785.104)	1.789.084	274.679	15.323.993
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	--	262.500	--	--	--	262.500
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.545.582	--	--	--	--	5.545.582
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	--	159.413	(173.566)	--	14.153	--
	22.913.274	855.002	(958.670)	2.827.890	288.832	25.926.328

El valor razonable de los activos financieros se determina tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

En el caso de la sociedad Domo Activos S.A., se ha considerado como valor razonable el Net Asset Value atribuible a la participación, al considerarse este valor más representativo que el valor de cotización de las acciones.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

En el caso de la sociedad Almanzor Real Estate Investments, S.L., se ha considerado como valor razonable el valor de su patrimonio neto en el ejercicio 2025, al tratarse de una sociedad no cotizada.

Como consecuencia de la contabilización de los activos a su valor razonable en la categoría de activos financieros con cambios en el patrimonio neto, a 31 de diciembre de 2025 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe positivo de 5.218.271 euros (importe positivo de 2.827.890 euros a 31 de diciembre de 2024), quedando por tanto un importe acumulado en patrimonio de 9.608.496 euros positivos (4.390.225 euros positivos al 31 de diciembre de 2024).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 1.504.658 euros correspondientes a Atom Hoteles SOCIMI, S.A., Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A. y a su participada no cotizada Mistral Residencial, S.A. Adicionalmente la sociedad ha recibido devolución de prima de emisión de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por importe de 194.575 euros y de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. por importe de 123.076 euros.

Además, ha recibido 36.811 euros como intereses devengados de los créditos concedidos a Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S. A. y a Edificio Barceló 5, S.L.U.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad recibió dividendos de las sociedades en las que poseía acciones por importe total de 3.468.668 euros correspondientes a Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A., Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y a su participada no cotizada Mistral Residencial, S.A. y a la devolución de prima de emisión de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por importe de 194.575 euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha obtenido un beneficio por la compraventa de acciones de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. de 5.332 euros (14.153 euros en 2024) registrado bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros”. Además, en el ejercicio 2024 se realizó una venta de acciones de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. la cual generó un beneficio de 274.679 euros.

Se realizaron operaciones de venta de acciones durante 2025 de Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. (en 2024 se realizaron operaciones de ventas de Atom Hoteles SOCIMI, S.A e Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.)

Operaciones de venta de acciones de 2025 y 2024 han sido las siguientes:

	2025			2024		
	Valor en libros	Precio de venta	Resultado en venta	Valor en libros	Precio de venta	Resultado en venta
Atom Hoteles Socimi, S.A.	--	--	--	510.425	785.104	274.679
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	163.000	168.332	5.332	159.413	173.566	14.153
	163.000	168.332	5.332	669.838	958.670	288.832

A 31 de diciembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 no se han registrado pérdidas por correcciones de valor realizadas en acciones.

c) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	32.253.753	32.253.753
<i>Instrumentos de patrimonio</i>	-	-	-	-	32.253.753	32.253.753
Activos financieros a coste amortizado	1.058.137	-	-	250.500	24.082	1.332.719
<i>Créditos, derivados y otros</i>	1.058.137	-	-	250.500	24.082	1.332.719
	1.058.137	-	-	250.500	32.277.835	33.586.472

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	25.926.328	25.926.328
<i>Instrumentos de patrimonio</i>	-	-	-	-	25.926.328	25.926.328
Activos financieros a coste amortizado	865.425	-	-	-	22.882	888.307
<i>Créditos, derivados y otros</i>	865.425	-	-	-	22.882	888.307
	865.425	-	-	-	25.949.210	26.814.635

9) Pasivos 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 el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	5.191.296	6.248.607	--	47.058	5.191.296	6.295.665
Total	5.191.296	6.248.607	--	47.058	5.191.296	6.295.665

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	464.788	617.070	57.088	316.307	521.876	933.377
Total	464.788	617.070	57.088	316.307	521.876	933.377

Los resultados netos generados por cada categoría de pasivos financieros son los siguientes:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre son los siguientes:

Concepto	No corriente		Corriente	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	223.500
<i>Tipo fijo</i>	-	-	-	223.500
Deudas con entidades de crédito	5.191.296	6.248.607	464.788	617.070
<i>Tipo fijo</i>	5.191.296	6.248.607	464.788	617.070
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	57.088	33.278
Otros pasivos financieros	-	47.058	-	59.529
Total	5.191.296	6.295.665	521.876	933.377

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

Con fecha de 30 de octubre de 2023, la Sociedad contrató dos préstamos hipotecarios con Bankinter, S.A. por importe de 1.152.720 euros, cada uno, con vencimiento el 30 de noviembre de 2038 y tipo de interés anual 5,65% el primer año y variable a Euribor + 1,5% a partir del segundo año. La deuda a 31 de diciembre de 2025 de cada préstamo asciende a 1.033.844 euros y 996.656 euros respectivamente (ambos a 1.092.925 euros a 31 de diciembre de 2024).

Con fecha de 30 de julio de 2024, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 500.000 euros, con vencimiento el 30 de abril de 2025 y tipo de interés anual 4,875%. La deuda a 31 de diciembre de 2024 ascendía a 500.000 euros habiendo sido cancelada durante el ejercicio 2025.

Con fecha de 26 de noviembre de 2024, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Bankinter, S.A. por importe de 4.200.000 euros, a plazo abierto y tipo de interés anual de Euribor + 1,25%. La deuda a 31 de diciembre de 2025 asciende a 3.804.218 euros (4.179.827 euros a 31 de diciembre de 2024)

Con fecha 14 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó dos contratos de arrendamiento financiero con Banco Sabadell, S.A. por importe de 85.146 euros en total y con vencimiento el 14 de febrero de 2027. La deuda a 31 de diciembre de 2025 asciende a 47.058 euros (81.417 euros a 31 de diciembre de 2024) y ha sido registrada bajo el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" al preverse la enajenación asociada a dichos inmuebles en el corto plazo (ver nota 6).

Con fecha de 18 de marzo de 2025, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 1.000.000 euros, con vencimiento el 18 de marzo de 2026 y tipo de interés anual de 3,3510%. La deuda a 31 de diciembre de 2025 asciende a 450.953 euros.

Con fecha de 26 de mayo de 2025, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Abanca, S.A. por importe de 1.400.000 euros, con vencimiento final el 25 de mayo de 2028 y tipo de interés anual 3,50%. La deuda a 31 de diciembre de 2025 ascendía a 1.387.078 euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2025 han ascendido a 172.250 euros (297.696 euros en 2024).

a.1) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" es:

Concepto	31.12.25	31.12.24
Acreedores varios	57.088	33.278
Total	57.088	33.278

Información sobre plazos de pago a proveedores y acreedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la Ley 11/2013 de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	17
Ratio de operaciones pagadas	9	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	112	12
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	502.806	445.082
Total pagos pendientes	24.866	25.425
	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	477.134	410.268
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	178	172
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	95%	92%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	96%	94%

b) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2025 es el siguiente:

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	464.788	-	1.387.078	-	3.804.218	5.656.084
Derivados y otros	57.088	-	-	-	-	57.088
	521.876	-	1.387.078	-	3.804.218	5.713.172

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2024 es el siguiente:

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	617.070	162.711	134.643	133.717	5.817.535	6.865.677
Derivados y otros	316.307	-	-	-	47.058	363.365
	933.377	162.711	134.643	133.717	5.864.593	7.229.042

10) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

a) Información cualitativa

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

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

a.1) Riesgo de crédito:

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Asimismo, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

Los activos financieros de la sociedad están compuestos principalmente de deuda comercial. La sociedad estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

a.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 consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación.

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

a.3) Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda de la sociedad están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

a.4) Riesgo de tipo de cambio

La sociedad opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas. El riesgo de tipo de cambio surge de activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en negocios en el extranjero.

b) Información cuantitativa

b.1) Riesgo de crédito:

Ningún cliente tiene un saldo significativo sobre las ventas de la sociedad.

b.2) Riesgo de liquidez:

La sociedad tiene líneas de crédito a tipo de interés de mercado.

11) Fondos Propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó el 9 de enero de 2018 con un capital social de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones ordinarias, nominativas de un euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 1 – 60.000 ambas inclusive y totalmente suscritas.

Con fecha 15 de febrero de 2018, se aprueba en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, ampliar el capital social en 12.543.000 euros, mediante la emisión de 12.543.000 nuevas acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 60.001 al 12.603.000, ambas inclusive, quedando a la fecha el capital social en 12.603.000 euros completamente suscrito y desembolsado.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Dicha ampliación se eleva a público con fecha 24 de mayo de 2018 ante notario y fue posteriormente inscrita en el Registro Mercantil en el Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030 e Inscripción 2.

Posteriormente se realizó una segunda ampliación de capital que fue aprobada en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 10 de septiembre de 2018. En ésta se aprobó ampliar el capital social en 12.080.536 euros, mediante la emisión de 12.080.536 nuevas acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 12.603.001 al 24.683.536, ambas inclusive. Se acordó que la ampliación fuera por ese importe máximo y pudiera por tanto no quedar íntegramente desembolsada.

La emisión de estas acciones se realizó por su valor nominal (1 euro), más una prima de emisión de 0,043 euros por acción, por lo que el valor real de suscripción de cada acción fue de 1,043 euros.

Tras el periodo de suscripción de la misma, en la Junta General Universal reunida el 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar el aumento de capital aprobado en fecha 10 de septiembre de 2018 y por tanto, se acordó aumentar el capital en (la cuantía efectivamente desembolsada) 9.408.618 euros mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de un euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,043 euros por acción, lo que hizo un total entre nominal y prima de 9.813.189 euros.

Dicha ampliación se elevó a público con fecha 1 de febrero de 2019 ante notario y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 21 de febrero de 2019, posterior a la formulación el 7 de febrero de 2019 del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 17 de noviembre de 2023 se ejecuta la reducción de capital aprobada por la junta de accionistas el 26 de mayo de 2022, por 1.100.581 euros mediante la disminución del valor nominal de 0,05 euros por acción, quedando fijado un valor nominal de 0,95 euros por acción.

Asimismo, se ejecutó una segunda reducción de capital aprobada en la misma junta de accionistas de fecha 26 de mayo de 2022, por importe de 1.009.021 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,04584 euros por acción, quedando dichas acciones con un valor nominal de 0,9041596 euros.

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2025, el capital social asciende a 19.902.017 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 0,9041596 euros de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas (19.902.017 euros a 31 de diciembre de 2024).

A 31 de diciembre de 2025 los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del Capital social son los siguientes:

<u>Inversor</u>	<u>Porcentaje participación</u>
HFMX Designated Activity Company	25,01%
Juan Manuel Mata García	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,99%
Francois Raphael León	6,81%
Salomón Rondón Giménez	6,81%
Juan José Álvarez García	6,12%
Servinmo Activos, S.L.	5,70%

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

c) Acciones propias

Mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 13 de mayo de 2019, se aprobó por unanimidad la compraventa de acciones propias, con el fin de cumplir los requisitos de difusión establecidos en la normativa del BME Growth y poner a disposición del proveedor de liquidez de acciones para hacer frente a los compromisos relativos al contrato de liquidez.

Finalmente, el 30 de mayo de 2019 se firma escritura de compraventa de 300.000 acciones propias a un valor de 328.500 euros, lo que hace un valor nominal por acción de 1,095 euros, previa renuncia al derecho de adquisición preferente.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros, la cual está ligada al contrato firmado con el Proveedor de Liquidez para la salida al Mercado Alternativo Bursátil. La Sociedad abrió una cuenta de valores y una cuenta de efectivo dotadas con 300.000 acciones y 300.000 euros (provenientes de dicha póliza) para la aplicación de los asientos derivados de las transacciones efectuadas por el Proveedor de Liquidez durante el ejercicio.

A fecha de cierre del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2025 el saldo de la cuenta de valores asciende a 185.550 euros (236.782 euros en el ejercicio 2024) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto. El valor razonable se determina tomando como referencia el precio cotizado en el BME Growth de BME MTF EQUITY.

Como consecuencia de las enajenaciones de las acciones propias a valor de mercado, al cierre del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2025 no se han recogido pérdidas, al igual que en el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2024.

d) Prima de emisión

El 10 de septiembre de 2018 fue aprobada por la Junta General de Accionistas una ampliación de capital por importe de 12.080.536 euros, mediante la emisión de 12.080.536 nuevas acciones nominativas de una única clase y seria, de 1 euro de valor nominal.

Tras el periodo de suscripción de esta, en la Junta General de Accionistas del 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar el aumento de capital aprobado y por tanto, se acordó aumentar el capital en la cuenta efectivamente desembolsada, de 9.408.618 euros mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,043 euros or acción, lo que hizo un total entre nominal y prima de 9.813.189 euros.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, con el fin de compensar las pérdidas acumuladas de la Sociedad, se acuerda compensar las pérdidas con reserva legal y con prima de emisión. Como

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

consecuencia de estos acuerdos, la prima de emisión queda sin importe alguno al cierre del ejercicio.
12) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

2025		
	SalDOS deudores	
Cuenta	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	825	
Activo por impuesto corriente	87.777	
	88.602	

2024		
	SalDOS deudores	SalDOS acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	123	(2.158)
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(1.508)
Activo por impuesto corriente	15.431	-
	15.554	(3.666)

Tanto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2025 como en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024 el importe registrado por gasto por impuesto sobre los beneficios corriente es de 0 euros.

La conciliación entre el resultado contable y base imponible de los ejercicios 2025 y 2024, es la siguiente:

31.12.25			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	855.295	-	855.295
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			855.295
Ajuste Resultado Régimen SOCIMI	-	(855.295)	(855.295)
Total Base Imponible			-
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			(3.119)
Líquido a pagar			(3.119)

31.12.24			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	3.187.053	-	3.187.053
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			3.187.053
Ajuste Resultado Régimen SOCIMI	-	(3.187.053)	(3.187.053)
Total Base Imponible			-
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Líquido a pagar			-

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Al cierre del ejercicio 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2022 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

13) Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
Residencial Cap Cana, S.L.U.	Empresa del grupo
Lagos Home Staging, S.L.	Empresa del grupo
Mistral Residencial, S.A.	Empresa del grupo
Residencial Torre Castelló, S.L.	Empresa asociada
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	Empresa asociada
Edificio Barceló 5, S.L.U.	Empresa asociada

El detalle de las operaciones con sociedades del grupo, multigrupo y asociadas de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Concepto	Saldo al 31.12.25					
	Saldo deudores		Saldo acreedores			Ingresos por dividendos/intereses
	Clientes	Créditos	Proveedores	Préstamos	Gasto por Intereses	
Residencial Cap Cana, S.L.U.	--	224.085	--	--	--	--
Mistral Residencial, S.A.	--	250.500	--	--	(11.173)	105.959
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	--	506.500	--	--	--	15.723
Edificio Barceló 5, S.L.U.	--	241.401	--	--	--	21.088
Atom Hoteles Socimi, S.A.	--	--	--	--	--	1.379.235
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	--	--	--	--	--	19.463
Total empresas grupo y asociadas	--	1.222.486	--	--	(11.173)	1.541.469

Concepto	Saldo al 31.12.24						
	Saldo deudores			Saldo acreedores			
	Clientes	Créditos	Ingreso por intereses	Proveedores	Préstamos	Gasto por Intereses	Ingresos por dividendos
Mistral Residencial, S.A.	--	--	--	--	(176.000)	--	16.383
Mistral Patrimonio, S.L.	--	--	--	--	(47.500)	--	--
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	--	239.500	--	--	--	--	--
Edificio Barceló 5, S.L.U.	--	621.401	17.779	--	--	--	--
Atom Hoteles Socimi, S.A.	--	--	--	--	--	--	3.424.980
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	--	--	--	--	--	--	4.879
Total empresas grupo y asociadas	--	860.901	17.779	--	(223.500)	--	3.446.242

Créditos entre partes vinculadas

Con fecha 10 de mayo de 2022, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (Antes Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A.) por importe 600.000 euros

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. Memoria del ejercicio 2025

y un tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 10 de mayo de 2026.

A 31 de diciembre de 2025 el crédito asciende a 506.500 euros y ha devengado unos intereses en el ejercicio por importe de 15.723 euros. A cierre de 31 de diciembre de 2024 el crédito mantenido ascendía a 239.500 euros no habiendo devengado intereses durante el ejercicio.

Con fecha 10 de mayo de 2022, la Sociedad concedió un crédito a la Edificio Barceló 5, S.L.U. por importe 600.000 euros y un tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 10 de mayo de 2026. Con fecha 23 de diciembre de 2024, se firmó una adenda a dicho contrato para incrementar el importe máximo de la línea de crédito en la cantidad 100.000 euros.

A 31 de diciembre de 2025 el crédito asciende a 241.401 euros y ha devengado unos intereses en el ejercicio por importe de 21.088 euros. A cierre de 31 de diciembre de 2024 el crédito mantenido ascendía a 621.401 euros y los intereses devengados en el ejercicio fueron de 17.779 euros.

Con fecha 23 de julio de 2025, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Mistral Residencial, S.A. por importe 600.000 euros y un tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 23 de julio de 2029.

A 31 de diciembre de 2025 el crédito asciende a 250.500 euros y no ha devengado intereses en el ejercicio.

Con fecha 12 de noviembre de 2025, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Residencial Cap Cana, S, L.U. por importe 250.000 euros para formalizar las inversiones de la Sociedad en Punta Cana. A 31 de diciembre de 2025 el crédito asciende a 224.085 euros y no ha devengado intereses en el ejercicio.

Préstamos entre partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no tiene préstamos con partes vinculadas.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad tenía registrados como pasivos varios préstamos concedidos por Mistral Residencial, S.A. y Mistral Patrimonio, S.L. por importe de 176.000 euros y 47.500 euros respectivamente. Ninguno de dichos préstamos había devengado intereses durante el ejercicio 2024.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente con los ingresos derivados de los dividendos recibidos de las sociedades en las que la Sociedad tiene participación, así como de los ingresos de los intereses recibidos de la financiación concedida a dichas sociedades y de los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

	Euros	
	31.12.2025	31.12.2024
Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.676.899	3.772.061
Prestación de servicios	4.000	4.430
Beneficio de devolución de prima de emisión de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	--	212.571
Dividendos recibidos de participadas	1.504.658	3.446.242
Ingresos por arrendamientos	131.430	108.818
Ingresos por intereses financieros	36.811	--
Total ingresos	1.676.899	3.772.061

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

b) Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	2025	2024
Reparaciones y conservación	415	--
Servicios profesionales independientes	207.330	216.906
Primas de seguros	2.585	2.597
Servicios bancarios	159.265	79.592
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	187	--
Suministros	1.598	1.227
Otros servicios	265.033	250.534
Tributos	34.406	7.921
	670.819	558.777

Dentro del epígrafe de “Otros servicios” un total de 222.085 euros (210.918 euros en el ejercicio 2024) que corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. durante el ejercicio conforme al acuerdo descrito en la nota 1 de la presente memoria.

c) Otros resultados

El detalle de los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa, incluidos en la partida “Otros resultados”, es el siguiente:

	2025			2024		
	Ingresos	Gastos	Total	Ingresos	Gastos	Total
Diferencia de fianza por desperfectos	1.236	-	1.236	-	-	-
	1.236	-	1.236	-	-	-

15) Información sobre el medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no 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 la misma.

16) Combinaciones de negocios

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la Sociedad, como Socio Único de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.U., ha acordado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital, disolver y liquidar simultáneamente la Sociedad, al no existir obligaciones frente a terceros ni bienes de ninguna clase que deban realizarse.

En este proceso de liquidación el activo total con el que contaba Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.U. ha sido traspasado a la Sociedad.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifiesta que no existen bienes adquiridos que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se haya subrogado.

El balance de liquidación con fecha 23 de diciembre de 2025 de la Sociedad Extinguida se muestra a continuación:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.

	<u>28.12.2025</u>
ACTIVO	
ACTIVO NO CORRIENTE	<u>122.272</u>
Inmovilizado material	122.272
ACTIVO CORRIENTE	<u>2.334.408</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	155.651
Inversiones financieras a corto plazo	2.019.854
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	158.903
TOTAL ACTIVO	<u>2.456.680</u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
	<u>28.12.2025</u>
PATRIMONIO NETO	<u>2.456.680</u>
Fondos propios	2.456.680
Capital	1.400.000
Reservas	1.105.401
Resultados de ejercicios anteriores	-
Resultado del ejercicio	(48.721)
PASIVO NO CORRIENTE	<u>-</u>
PASIVO CORRIENTE	<u>-</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>2.456.680</u>

El activo social estaba constituido por los siguientes bienes:

- Plaza de aparcamiento número 104 situada en el edificio sito en Madrid, Paseo de la Habana nº147 por valor de 52.272 euros.
- Plaza de aparcamiento número 130 situada en el edificio sito en Madrid, Paseo de la Habana nº147 por valor de 35.000 euros.
- Plaza de aparcamiento número 131 situada en el edificio sito en Madrid, Paseo de la Habana nº147 por valor de 35.000 euros.
- Derecho frente a la entidad Lagos Home Staging, S.L. por importe de 85.426 euros.
- Derecho de crédito frente a la “Administración Estatal de Administración Tributaria (AEAT)” por importe de 70.225 euros.
- Derecho de crédito frente al propio accionista único, “Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.” por importe de 2.019.854 euros.
- Efectivo metálico por importe de 158.903 euros.

Como consecuencia de la operación, se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado por importe de 27.480 euros recogidos en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

17) Otra información

La Sociedad no tiene personal contratado.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, dietas y otros beneficios, ni poseen títulos ni créditos o garantías de ningún tipo concedidos durante los ejercicios 2025 y 2024.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio 2025

Asimismo, no existe personal considerado de Alta Dirección. La labor de alta dirección es ejercida por Mistral Investment Management, S.L. (sociedad gestora).

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, ni existen compromisos con los miembros de este en materia de pensiones o seguros de vida.

Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto.

Saldos con el Consejo de Administración

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, ni existen compromisos con los miembros de este en materia de pensiones o seguros de vida.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de la Sociedad

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 “Deber de evitar situaciones de conflicto de interés” del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, y objeto de modificación posterior con fecha 4 de diciembre de 2014, se informa de que no existen situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, entre los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos y la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación, se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2025.

Dogma Abogados y Economistas S.L.

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
PERSEIDA RENTA Y GESTIÓN SOCIMI, S.A.	SOCIMI - Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	--	--	Consejero

Mistral Investment Management, S.L. en su cargo de consejero:

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	--	0,51%	Consejero de la SOCIMI
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	5,00%	1,33%	Gestora de la sociedad
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	--	1,07%	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles (Empresa sin actividad).	100,00%	--	Propietario y Administrador Único.
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	--	0,28%	Gestora de la sociedad
Edificio Barceló 5, S.L.	Compra y venta de inmuebles y arrendamiento de viviendas.	--	0,28%	Gestora de la sociedad
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración y enajenación de valores mobiliarios.	--	0,25%	Administrador único de la Sociedad.
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles	--	0,26%	

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	--	95%	Administrador único
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., Edificio Barceló 5, S.L., Residencial Torre Castelló, S.L. Mistral Residencial S.A., entre otras.	95%	--	Administrador único
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.		1,30%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A. en su cargo de Consejero de la Sociedad
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	--	0,62%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	--	6,37%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en su cargo de Administrador Único de la Sociedad.
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	--	0,34%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en su cargo Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas.	--	0,34%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo Administradora Única de la Sociedad.
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración y enajenación de valores mobiliarios.	--	0,31%	Administrador único de la Sociedad.
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles		0,31%	

18) Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por Grant Thornton, S.L. a la Sociedad durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes:

	2025	2024
Servicios de auditoría	8.500	8.200
Por servicios distintos	5.496	5.300
	<u>13.996</u>	<u>13.500</u>

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

19) Exigencias normativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Con fecha 30 de julio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

Con fecha 10 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de 1.401.534 euros.

Con fecha 5 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de 2.868.348 euros.

f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades a lo largo de todos los años entre 2018 y 2025.

g) Identificación de los activos que computan dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI son los enumerados en la Nota 5 (valorados a precio de mercado), en la Nota 7, excepto las acciones de Mistral Residencial, S.A., Residencial Torre Castelló, S.L., Residencial Cap Cana, S.L. y Residencial Paseo de la Habana 147, S.A., y en la Nota 8, excepto las acciones de Domo Activos, S.A., Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. y Almanzor Real Estate Investments S.L.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio 2025

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

20) Hechos posteriores al cierre

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente Medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, los administradores de la sociedad han realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera de la Sociedad.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, además de los descritos anteriormente, no se han puesto de manifiesto con posterioridad al cierre del ejercicio, otros hechos que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Informe de gestión del ejercicio 2025

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la entidad suma 29.949.598 euros, lo que supone un considerable aumento respecto a la cifra del año anterior, en concreto en un 12,25%. El importe de los fondos propios viene conformado por el incremento del valor razonable de las inversiones en el patrimonio neto de otras sociedades que tiene la compañía.

La actividad de la Sociedad se centra en la adquisición y desarrollo de activos mobiliarios para obtener rendimientos de sus inversiones teniendo también actividad de arrendamiento de activos inmobiliarios, con el objetivo principal de maximizar los ingresos y la rentabilidad de las inversiones en cartera.

Durante el ejercicio 2025, al igual que en ejercicios anteriores, la sociedad ha mantenido su cartera de participaciones en otras sociedades en base a criterios de diversificación y rentabilidad esperada.

La Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 1.504.658 euros correspondientes a Atom Hoteles SOCIMI, S.A., Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A. y a su participada no cotizada Mistral Residencial, S.A. y unos ingresos por intereses financieros de los créditos concedidos a sus participadas por importe de 36.811 euros. Adicionalmente la sociedad ha recibido devolución de prima de emisión de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. por importe de 194.575 euros y de Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. por importe de 123.076 euros.

Respecto al valor de cotización de las participaciones mantenidas durante 2025, a continuación, puede observarse el detalle de la rentabilidad anual de cada una de las participadas cotizadas que Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. tuvo en cartera durante 2025:

Atom Hoteles Socimi, S.A.: 30,33%
Domo Activos, S.A.: -0,8%
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.: 5,45%
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.: 0%
Montepino Logística SOCIMI, S.A.: 4,35%
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.: 0%

Si bien éstas son las rentabilidades en base al valor de cotización durante 2024 de cada SOCIMI, esto no implica que esa sea la rentabilidad obtenida por la Sociedad en cada una de esas posiciones.

2. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD

El negocio y las actividades de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier compañía en su sector.

Los riesgos más significativos que afectan a la sociedad son:

Riesgo de daños materiales: Los inmuebles de la Sociedad están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Sociedad deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración. No obstante, la Sociedad ha suscrito pólizas de seguro para cubrir los riesgos de daños materiales.

Riesgo Relacionado a la externalización: La externalización de la gestión de activos a una sociedad gestora y la subcontratación por ésta de una sociedad intermediaria para la administración de los arrendamientos presentan riesgos operativos significativos para la compañía. Sin embargo, estas funciones se externalizan en profesionales especializados para tratar de maximizar la rentabilidad de la gestión de los activos.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2025

Riesgos relacionados con el cobro de alquileres de los activos: Los inquilinos podrían encontrarse ocasionalmente en circunstancias financieras desfavorables que les impida cumplir debidamente con sus compromisos de pago. Sin embargo, hasta la fecha no se ha producido ningún impago por parte de los arrendatarios desde el inicio del arrendamiento de las viviendas del activo.

Riesgo de valoración de participaciones en entidades inmobiliarias: La Sociedad mantiene participaciones en diversas entidades del sector inmobiliario, incluyendo SOCIMIs y sociedades patrimoniales. La valoración de dichas participaciones depende, en gran medida, del valor de los activos subyacentes, así como de estimaciones realizadas por las sociedades participadas (valor razonable de activos, tasas de descuento, niveles de ocupación, entre otros). Cambios en estas variables podrían dar lugar a ajustes en el valor de las inversiones, con impacto en la situación financiera y en los resultados de la Sociedad.

Riesgo de dependencia de la gestión de las sociedades participadas: La rentabilidad de las inversiones depende de la adecuada gestión operativa y financiera de las entidades participadas. En este sentido, la Sociedad no tiene control directo sobre la toma de decisiones en determinadas inversiones, por lo que existe un riesgo asociado a la actuación de los equipos gestores de dichas entidades y a su alineación con los intereses de la Sociedad.

Riesgo de diversificación sectorial dentro del inmobiliario: Las participaciones de la Sociedad están expuestas a distintos segmentos del mercado inmobiliario (residencial, retail, logístico, hotelero), cada uno con dinámicas propias. Un deterioro específico en alguno de estos segmentos —por ejemplo, cambios en los hábitos de consumo en el retail o en la demanda turística en el segmento hotelero— podría afectar de forma desigual a la valoración y rentabilidad de las inversiones.

Riesgo de liquidez de las participaciones: Las inversiones en sociedades no cotizadas o con mercados secundarios limitados pueden presentar restricciones a su desinversión. En consecuencia, la Sociedad podría no ser capaz de materializar la venta de dichas participaciones en el momento deseado o en condiciones de mercado favorables.

Riesgo regulatorio y fiscal asociado a SOCIMIs: Una parte relevante de las inversiones de la Sociedad se canaliza a través de SOCIMIs, cuyo régimen fiscal especial está condicionado al cumplimiento de determinados requisitos (distribución de dividendos, composición de activos, entre otros). El eventual incumplimiento de dichos requisitos por parte de las sociedades participadas, o cambios en la normativa aplicable, podrían afectar negativamente a la rentabilidad esperada de la inversión.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La sociedad considera que la marcha de la sociedad se desarrolle por los cauces habituales, teniendo en cuenta que, como es lógico, la actividad se verá influenciada por la marcha de la actividad económica general de sus inversiones.

4. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Como consecuencia del estallido del conflicto en Oriente Medio en el mes de marzo de 2026, y su impacto en los mercados energéticos, los administradores de la sociedad han realizado una evaluación preliminar del impacto en la operativa y la situación financiera de la sociedad.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, además de los descritos anteriormente, no se han puesto de manifiesto con posterioridad al cierre del ejercicio, otros hechos que pudieran tener un impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Informe de gestión del ejercicio 2025

5. ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Durante el ejercicio, la Sociedad no ha realizado actividades en materia de Investigación y Desarrollo.

6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES / PARTICIPACIONES PROPIAS

Durante el año 2025 Mistral Iberia Real Estate ha comprado 5.788 acciones propias y ha vendido 57.893 acciones propias. La sociedad comenzó el año con 228.853 acciones para terminarlo con 176.748 acciones propias al cierre del ejercicio de 2025.

7. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad no usa instrumentos financieros de ningún tipo.

8. INFORMACIÓN SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES Y ACREEDORES

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 15/2015 que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, y la Ley 11/2013 de 26 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13	17
Ratio de operaciones pagadas	9	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	112	12
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Importe	Importe
Total pagos realizados	502.806	445.082
Total pagos pendientes	<u>24.866</u>	<u>25.425</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	477.134	410.268
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	178	172
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	95%	92%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	<u>96%</u>	<u>94%</u>

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2025 E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2025**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria e informe de gestión.

Madrid, 31 de marzo de 2026

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Dogma Abogados y Economistas S.L.
Representado por D. Ramón Valencia
Clares

D. Francisco Caravaca Portillo

Mistral Investment Management S.L.
Representada por D^a. Marta
Hombrevella Dóriga

D. Luis Daniel Zoghbi Cartaya

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate Socimi se encuentra compuesto por:

- D. Juan José Álvarez García, Presidente del Consejo de Administración.
- D. Francisco Caravaca Portillo, consejero.
- D. Luis Daniel Zoghbi Cartaya, consejero.
- Dogma Abogados y Economistas, S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Ramón Valencia Clares, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- Mistral Investment Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D^a. Marta Hombravella Dóriga, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- D. Sebastián Rivero Galán, designado Secretario no consejero.

El Consejo de Administración es a su vez el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores, para lo cual tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad.

La Sociedad, que no tiene empleados, a 31 de enero de 2018 suscribió un Contrato de Gestión con Mistral Investment Management S.L., empresa Gestora en la que se encuentra el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

Con excepción de las funciones expresamente reservadas al órgano de administración de la sociedad, el resto de las funciones se encuentran externalizadas en la Gestora, siendo éstas entre otras:

- El estudio, valoración y ejecución de las distintas potenciales inversiones inmobiliarias o de otra naturaleza que pudieran suscitarse en beneficio de la Sociedad así como de la estructura de financiación de las inversiones proyectadas.
- La gestión ordinaria en sus más amplios términos de los activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titularidad de la sociedad.
- La contratación y seguimiento de los servicios y proveedores que estime convenientes para atender las necesidades propias de la sociedad y sus actividades.

El equipo de la sociedad gestora está compuesto por los siguientes departamentos:

- Dirección General, Estrategia y Análisis: estudio y análisis de oportunidades, propuestas al comité de inversiones y toma de decisiones.
- Operaciones: ejecución del negocio y relación con las sociedades participadas.
- Administración y Finanzas: gestión de cobros y pagos, presupuestos y relación con bancos e inversores.
- Supervisión y Control del Negocio: supervisión de la propia actividad y las actividades subcontratadas.

La Sociedad Gestora se apoya en un Comité de Inversiones, compuesto por 5 miembros de dilatada experiencia en el sector, cuyas funciones entre otras, son las siguientes:

- Estudiar y valorar las inversiones potenciales.
- Recomendar a la sociedad gestora (en inversiones <25% de los activos).
- Proponer a la Junta General de Accionistas aquellas inversiones potenciales en que el importe de éstas supere el 25% del valor de los activos de la Sociedad.
- Decidir sobre la necesidad o no de financiación ajena para acometer las inversiones.

El Comité de Inversiones está formado por:

- D. Juan José Álvarez García
- D. Víctor López Díaz-Guerra
- D. Julio Senn González
- D. Francisco Xavier Ghersi de Rossón
- D^a. Marta Hombravella Dóriga

La Sociedad adicionalmente cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la colaboración, supervisión y control de la sociedad Gestora así como con la aprobación del Consejo de Administración.

A continuación, se describen los principales proveedores y las funciones que realizan para la Sociedad:

1. Grant Thornton - Auditor de cuentas
2. Armabex - Asesor Registrado
3. Banco Sabadell - Proveedor de Liquidez y Banco Agente
4. Gesvalt - Valorador experto Independiente
5. Rivero & Gustafson Abogados - Asesor Legal
6. Global Fisco Asesores, S.L. - Asesoría Fiscal y Contabilidad

Dada la dimensión de la Sociedad, no se ha considerado necesaria la existencia de un manual de procedimientos escrito.

SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD:

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: la estrategia de la Sociedad consiste en obtener una cartera con elevada rentabilidad y diversificación en el mercado inmobiliario a través de la inversión en otras SOCIMI altamente especializadas en subsectores concretos del mercado.

En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía pasa por continuar invertida mayoritariamente en SOCIMI nacionales.

Reglamento Interno de Conducta: el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta para todos los administradores, directivos y personas afectadas a la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. El citado Reglamento se aplica respecto a las siguientes materias:

- la Información Privilegiada y Otra Información Relevante
- las operaciones con acciones, opciones sobre acciones y contratos similares que concedan el derecho a suscribir o adquirir acciones de la Sociedad

Formación y Capacidades del personal: la sociedad cuenta con personal cualificado y con amplia experiencia en el sector para desempeñar sus funciones de manera adecuada con el fin de lograr un resultado óptimo en éstas.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de la sociedad gestora de cada uno de los departamentos en que esta se divide:

- Dirección General, Estrategia y Análisis
- Operaciones
- Administración y Finanzas
- Supervisión y Control de Negocio

Toda información recibida por la empresa es almacenada digitalmente de manera que pueda estar disponible en el momento en que sea requerida.

Cada responsable se encarga de que la información de su departamento esté siempre actualizada en la red interna sobre la que trabajan todos para su acceso, consulta y correcta toma de decisiones.

El mecanismo de control interno relacionado con la información financiera de la Sociedad está bajo las directrices del departamento de Finanzas y el de Supervisión y Control Interno de la sociedad gestora, si bien el CEO de la misma y Presidente del Consejo de Administración de la sociedad establece una rigurosa vigilancia sobre éste.

La información financiera de la Sociedad es preparada por el Departamento de Contabilidad de Global Fisco Asesores, S.L. y supervisada por el departamento Administración y Finanzas, así como el de Supervisión y Control de Negocio de la sociedad gestora y la responsabilidad final de su elaboración recae en el Consejo de Administración siguiendo este proceso:

La elaboración de la información financiera en cada cierre, se inicia con la preparación de los estados financieros y la revisión preliminar efectuada por el Responsable del Departamento de Contabilidad de Global Fisco. Posteriormente, son los responsables de los Departamentos de Finanzas y Supervisión y Control de la sociedad gestora quienes revisan los estados financieros y, en particular todas aquellas magnitudes que requieren estimaciones y juicios de valor.

Las cuentas anuales y los informes financieros intermedios de la Sociedad son elaborados y revisados por Global Fisco, como paso previo a su presentación a la sociedad gestora para el análisis de la información contenida y discusión con los responsables de su elaboración y supervisión. Una vez aprobado el contenido de dicha información por la sociedad gestora, ésta es sometida para su aprobación al Consejo de Administración de la Sociedad.

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:

La Sociedad realiza cierres semestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del departamento de Administración y Finanzas, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.