

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

Madrid, 23 de octubre de 2025

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., (en adelante, la "Sociedad"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes, que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2025, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2023 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity" y no debe ser utilizado para ningún otro fin.

Grant Thornton, S.L.P.



Marta Alarcón Alejandre

23 de octubre de 2025



MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance intermedio consolidado
al 30 de junio de 2025
(expresado en euros)

ACTIVO			
	Nota	30.06.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE			
		36.524	34.291
Inmovilizado intangible	5	2.278	2.498
Aplicaciones informáticas		2.278	2.498
Inversiones inmobiliarias	6	-	-
Terrenos		-	-
Construcciones		-	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	34.246	31.793
Otros activos financieros		34.246	31.793
ACTIVO CORRIENTE		12.645.138	12.647.373
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	12.530.097	12.530.097
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		74.691	78.268
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	8	26.984	39.615
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	47.707	38.653
Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		-	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-
Otros activos financieros		-	-
Periodificaciones a corto plazo		-	4.171
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		40.350	34.837
Tesorería		40.350	34.837
TOTAL ACTIVO		12.681.662	12.681.664
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
	Nota	30.06.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETO			
		5.482.979	5.564.225
Fondos propios	11	5.482.979	5.564.225
Capital	11a	5.000.000	5.000.000
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	11b	1.976.000	1.976.000
Reservas	8d	-	-
Otras reservas		-	-
Resultados de ejercicios anteriores		(179.453)	(40.148)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(179.453)	(40.148)
Reservas en sociedades consolidadas	11d	(1.232.321)	(896.848)
Resultado del ejercicio	11e	(81.248)	(474.778)
PASIVO CORRIENTE		7.198.683	7.117.439
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	7 y 9	5.970.786	6.144.867
Deudas a corto plazo	9	49.936	25.400
Deuda con entidades de crédito		-	-
Acreedores por arrendamiento financiero		-	-
Otros pasivos financieros		49.936	25.400
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 14	1.070.901	860.901
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		39.713	24.022
Acreedores varios	9	9.713	18.710
Anticipos de clientes		30.000	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	-	5.312
Periodificaciones a corto plazo		67.347	62.249
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.681.662	12.681.664

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

correspondiente al periodo de seis meses terminado

el 30 de junio de 2025

(expresada en euros)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Importe neto de la cifra de negocios:	13a	-	-
Prestaciones de servicios		-	-
Otros gastos de explotación	13b	(43.677)	(60.822)
Servicios exteriores		(43.677)	(60.822)
Tributos		-	-
Amortización del inmovilizado		-	-
Otros resultados		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(43.677)	(60.822)
Gastos financieros:		-	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(43.677)	(60.822)
Impuestos sobre beneficios		-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos	13c	(37.571)	(162.254)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(81.248)	(223.076)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(81.248)	(223.076)
Resultado atribuido a Socios Externos		-	-

(*) Cifras reexpresadas para presentar las operaciones interrumpidas

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(223.076)	(223.076)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(223.076)	(223.076)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	(223.076)	(223.076)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	-	-

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	<u>Capital escriturado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Resultados negativos de ejercicios anteriores</u>	<u>Reservas en sociedades consolidadas</u>	<u>Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO INICIO DEL AÑO 2024	5.000.000	1.976.000	(34.583)	(580.183)	(322.230)	6.039.004
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(474.778)	(474.778)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(5.565)	(316.665)	322.230	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024	5.000.000	1.976.000	(40.148)	(896.848)	(474.778)	5.564.225
SALDO INICIO DEL AÑO 2025	5.000.000	1.976.000	(40.148)	(896.848)	(474.778)	5.564.225
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(81.247)	(81.247)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(139.305)	(335.473)	474.778	-
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2025	5.000.000	1.976.000	(179.453)	(1.232.321)	(81.247)	5.487.979

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2025
(expresado en euros)

	30.06.2025	30.06.2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(226.571)	(95.276)
Resultado del ejercicio después de impuestos	(81.248)	(223.076)
Ajustes del resultado:	124.766	219.976
Amortización del inmovilizado (+)	221	89.986
Gastos financieros (+)	124.545	129.990
Cambios en el capital corriente:	(145.544)	37.814
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	3.577	22.160
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	15.691	19.366
Otros activos y pasivos corrientes (+/-)	(164.812)	(3.712)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(124.545)	(129.990)
Pagos de intereses (-)	(124.545)	(129.990)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(2.453)	(2.940)
Pagos por inversiones (-):	(2.453)	(2.940)
Inmovilizado intangible	-	(2.940)
Inversiones financieras a largo plazo	(2.453)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	234.536	99.092
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	234.536	99.092
Devolución/Emisión de:	234.536	99.092
Deudas con empresas del grupo y asociadas	210.000	286.200
Deudas con entidades de crédito	24.536	(187.108)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	5.513	876
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	34.837	1.344
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	40.350	1.603

1 – Sociedades del Grupo

Sociedad Dominante

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 14 de diciembre de 2020 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. En el momento de su constitución su denominación social era la de Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. cambiándose a la actual denominación en fecha 8 de septiembre de 2022.

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades en el mercado inmobiliario, o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La Sociedad posee al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 el 100% de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U., (en adelante, Edificio Barceló 5).

El periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 fue el primer periodo que formuló Estados Financieros Intermedios consolidados según lo dispuesto en la Circular 3/2023 sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

Con fecha 19 de septiembre de 2022, 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. La sociedad adquirió el régimen Fiscal SOCIMI el 19 de septiembre de 2022.

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.
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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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 la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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.
- 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.

La Sociedad dominante, con fecha 31 de julio de 2024 y tras la aprobación por parte del Comité de Incorporaciones, comenzó a cotizar oficialmente en el Mercado BME Scaleup.

Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del Balance intermedio consolidado y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidados. A 30 de junio de 2025 no hay socios externos.

Cuando es necesario, si los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los Estados financieros intermedios consolidados adjuntos difieren de los utilizados por algunas de las sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se introducen los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar esos últimos y adecuarlos al Plan General de Contabilidad aplicados por la Sociedad Dominante.

Las sociedades dependientes directas e indirectas incluidas en el perímetro de consolidación al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y la información más relevante de las mismas se indica a continuación:

Al 30.06.25						
Denominación	% participación		Capital social	Reservas y otras partidas	Resultado	Total Patrimonio
	Directa	Indirecta				
Edificio Barceló 5, S.L.U. Calle Serrano 45 Madrid	100%	-	3.600	5.741.384,55	(37.569)	5.707.415

Al 31.12.24						
Denominación	% participación		Capital social	Reservas y otras partidas	Resultado	Total Patrimonio
	Directa	Indirecta				
Edificio Barceló 5, S.L.U. Calle Serrano 45 Madrid	100%	-	3.600	6.076.831	(335.447)	5.744.984

La sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. (en adelante, la Sociedad Dependiente), se constituyó el 19 de abril de 2022 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 45, 2º planta, 28001, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Limitada. En el momento de su constitución su denominación social fue la de Global Jaraba, S.L., pero se cambió a la actual denominación en fecha 7 de septiembre de 2022.

El objeto social de la Sociedad dependiente es el arrendamiento de viviendas. Asimismo, la Sociedad tiene por objeto social la compra y venta de inmuebles, la tenencia y gestión de los mismos. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad recibió ofertas para la venta de la inversión o el inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.. Sin embargo, durante el ejercicio 2025 la Sociedad optó por la venta granular a través de terceros independientes y ha puesto a disposición de venta 14 viviendas del Edificio Barceló 5, S.L., la venta que se realizaría en todo caso cumpliendo los requisitos del régimen Socimi.

A fecha de cierre de los Estados financieros intermedios consolidados, el inmueble propiedad de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. se encuentra disponible para la venta y en gestión activa de venta a través de terceros independientes y así se refleja en los presentes Estados financieros intermedios consolidados.

Para el ejercicio 2022 y sucesivos, la Sociedad optó por acogerse al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (EDAV), regulado por el Capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con la solicitud presentada con fecha 13 de mayo de 2022, a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad.

Contrato de gestión de Edificio Barceló 5, S.L.U.

Con fecha 2 de junio de 2022, el socio único de la Sociedad, la entidad Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., encomendó la gestión integral de la Sociedad y sus activos, esto es, el edificio sito de la Calle Barceló, núm. 5, de Madrid (en adelante, el Activo Inmobiliario), a la entidad Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la Gestora), toda vez que ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la presentación de los referidos servicios de gestión integral.

Como contraprestación por los servicios de gestión prestados por la Gestora, se reconoce a su favor los siguientes mecanismos de retribución (las Comisiones):

- (i) Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de compra de adquisición del Activo Inmobiliario, devengado en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario (12 de julio de 2022)

(ii) Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento, según el último valor de tasación disponible o, en su defecto, según su valor de adquisición. Esta Comisión es liquidable y pagadera por trimestres naturales vencidos.

(iii) Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan el accionista único y/o los accionistas de ésta, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos. Esta Comisión de Gestión será exigible cuando se lleve a efecto las desinversiones por parte de la accionista única y/o sus accionistas.

Según los acuerdos alcanzados por la Sociedad, su accionista único y la Gestora, tanto las Comisiones, como los gastos que se consideren imputables a la gestión, explotación y ulterior venta del Activo Inmobiliario, son imputables y satisfechos por Edificio Barceló 5, S.L.U.

No se excluye del perímetro de consolidación ninguna sociedad dependiente.

No existen inversiones significativas en el Grupo cuya moneda funcional sea diferente a la moneda local de presentación de sus Estados financieros intermedios consolidados.

En los Estados financieros intermedios consolidados adjuntos han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del Grupo.

No existen dentro del Grupo sociedades asociadas ni multigrupo a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

2 - Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

a. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados financieros intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, 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).
- 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.
- 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, en lo que se refiere a la información a desglosar en las cuentas anuales.

Todo ello, 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 del Grupo del periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras de las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados están expresadas en euros.

Los Estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 20 de octubre de 2025.

Si bien el Grupo no está obligado a formular estados financieros intermedios consolidados, lo hace como consecuencia de su incorporación al BME Scaleup atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2023.

b. Imagen fiel:

Los Estados financieros intermedios consolidados, compuestos por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados compuestas por las notas 1 a 18, 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.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en estas notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados vienen expresadas en euros.

c. Principios de consolidación

La definición del Grupo consolidable se ha efectuado de acuerdo con la legislación vigente.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2025 incluyen información obtenida a partir de los estados financieros de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y de las Sociedades dependientes detalladas en la Nota 1, teniendo en cuenta los siguientes principios:

Métodos de consolidación

Integración global

Aquellas sociedades dependientes sobre las que la Sociedad dominante posee la mayoría de los derechos de voto y un dominio efectivo en las decisiones de sus órganos de representación se consolidan por el método de Integración Global.

Fecha de primera consolidación

Se consideró como fecha de primera consolidación el 11 de mayo de 2022 fecha en la que se adquirió el control de Edificio Barceló 5, S.L.U., en base a lo establecido en el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre.

Con anterioridad al ejercicio 2024 Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. no formulaba Estados financieros intermedios consolidados por no ser obligatorio por razón de tamaño y no ser exigido por otra normativa.

d. Principios contables

Los Estados financieros intermedios consolidados 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.

e. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la elaboración de los Estados financieros intermedios consolidados adjuntos 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 de mercado de determinados instrumentos financieros (Nota 4a).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2025 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f. Principio de empresa en funcionamiento

Los Estados financieros intermedios consolidados del ejercicio 2025 han sido formulados por el Consejo de Administración bajo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no hay factores que afecten a dicho principio, considerando para ello, la evolución de sus resultados, la naturaleza de sus clientes, su solvencia, y su capacidad financiera.

Tal y como se indica en la Nota 7, desde finales del ejercicio 2024 el único activo del Grupo que se describe en la Nota 6 está disponible para su enajenación en las condiciones actuales, motivo por el cual ha sido traspasado al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta". La Sociedad no obstante espera reinvertir los fondos que obtengan de esta transacción y, por tanto, ha confeccionado estos Estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento. Los administradores de la Sociedad no consideran que haya problemas de empresa en funcionamiento ya que se espera seguir obteniendo ingresos de su actividad y por tanto obtener los rendimientos necesarios para hacer frente a los pagos previstos.

g. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado 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 explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados.

h. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado cambios en criterios contables.

i. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes Estados financieros intermedios consolidados.

j. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del Balance intermedio consolidado, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En

los Estados financieros intermedios consolidados también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

k. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas sobre las diferentes partidas de los Estados financieros intermedios consolidados u otros asuntos, la Sociedad Dominante y entidades consolidadas, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados financieros intermedios consolidados.

3 – Aplicación del resultado

Con fecha 10 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 por importe 139.305 euros de pérdidas, llevando la totalidad al epígrafe de “resultados negativos de ejercicios anteriores”.

4 – Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la formulación de la información financiera aplicable al Grupo son las siguientes:

a. Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los Estados financieros intermedios consolidados de las sociedades del Grupo, son valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de Estados financieros intermedios consolidados han sido valorados según los criterios no uniformes respecto a los aplicados en la consolidación, tal elemento es valorado de nuevo y solo a los efectos de la consolidación, conforme a tales criterios, se realizarán los ajustes necesarios, salvo que el resultado de la nueva valoración ofrezca un interés poco relevante a los afectos de alcanzar una imagen fiel del Grupo.

b. Homogeneización temporal

Los Estados financieros intermedios consolidados se establecerán en la misma fecha y periodo que Estados financieros intermedios de la sociedad obligada a consolidar.

Si una sociedad del Grupo cierra su ejercicio con fecha que no difiere en más de tres meses, anteriores o posteriores, de la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios consolidados, podrá incluirse en la consolidación por los valores contables correspondientes a los citados Estados financieros intermedios Consolidados, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados.

Todas las sociedades consolidadas cierran su ejercicio económico el 31 de diciembre.

c. Diferencias de conversión

En este epígrafe recoge el incremento o disminución del patrimonio neto consolidado de las sociedades extranjeras convertidos a euros, por aplicar el sistema de tipo de cambio de cierre. Mediante este método:

1. Los activos y pasivos, por aplicación de los tipos de cambio de cierre del ejercicio.

2. Los ingresos y gastos y los flujos de tesorería, aplicando el tipo de cambio medio del ejercicio.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias surgidas en el proceso de conversión se registran en el apartado de 'Diferencias de conversión' del patrimonio neto consolidado.

d. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio de consolidación corresponde a las diferencias positivas surgidas entre el valor contable de la participación y el valor atribuido a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de las sociedades adquiridas desde la fecha de primera consolidación.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar, se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero. La pérdida por deterioro se registra con cargo a los resultados del ejercicio.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

El fondo de comercio se amortiza de forma lineal en diez años (o durante su vida útil). La vida útil se determinará de forma separada para cada unidad generadora de efectivo a la que se le haya asignado el fondo de comercio.

e. Diferencia negativa de consolidación

Este epígrafe recoge la diferencia negativa de la primera consolidación que corresponde a la diferencia existente entre el valor contable de la participación, directa o indirecta, de la sociedad dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de la parte proporcional de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dicha participación en la fecha de primera consolidación. Se incluye en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en la partida "Diferencia negativa de consolidación".

En la fecha de primera consolidación no se generó Diferencia negativa de consolidación.

f. Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Las eliminaciones de créditos y débitos recíprocos y gastos, ingresos y resultados por operaciones internas se han realizado con base a lo establecido a este respecto en el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre.

g. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

Este epígrafe recoge los resultados generados, no distribuidos, por las sociedades del Grupo y asociadas, a efectos de consolidación, entre la fecha de primera consolidación y el inicio del ejercicio presentado.

h. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible. No existe ningún inmovilizado intangible con vida útil indefinida.

h.1) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, así como los gastos de desarrollo de las páginas web. La vida útil de estos elementos se estima en 3 años.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a precio de adquisición o coste de producción. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de tres años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los gastos de personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de éstas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a los resultados consolidados del ejercicio en que se incurren.

i. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado 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 coste, que corresponde a su precio de adquisición.

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,

podieran 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 empresa 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.

Elemento	Porcentaje
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

i.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.

i.2) Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

El Grupo 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 consolidada.

El Grupo 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 del Grupo 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 consolidada. 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 consolidada.

i.3) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se incluyen en activos disponibles para la venta las inversiones inmobiliarias que se destinan a la venta, cumpliéndose 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.

- Su venta es altamente probable, porque concurran las siguientes circunstancias:

1. El Grupo 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 del Grupo, 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 disponibles 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.

j. Instrumentos financieros

j.1) Activos financieros

El Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que ésta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

El Grupo 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:

j.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que el Grupo 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).

El Grupo 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. El Grupo 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.

El Grupo 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 los 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. El Grupo 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 el Grupo.

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, el Grupo 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.

j.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado, 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. El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 consolidado, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

El Grupo 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 el Grupo retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, el Grupo reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

j.2) Pasivos financieros

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

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio del Grupo se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando el Grupo 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 partícipe 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 el Grupo no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

La categoría de pasivos financieros, entre los que el Grupo clasifica a los mismos, es la siguiente:

- j.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, el Grupo clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- 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.

j.2.2) Baja de pasivos financieros

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. El Grupo 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 consolidada 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 consolidado, 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.

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, el Grupo 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.

El Grupo 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, el Grupo 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).

k. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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 el Grupo 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 imponibles 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 imponibles, 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 19 de septiembre de 2022 y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2022 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 imponibles 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.

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.

I. Ingresos y Gastos:

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, el Grupo sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

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 ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

El Grupo 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. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

m. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas 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).

- 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, el Grupo 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).

n. Provisiones y contingencias:

El Consejo de Administración del Grupo en la formulación de los Estados financieros intermedios consolidados diferencia entre:

n.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.

n.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.

Los Estados financieros intermedios consolidados 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.

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.

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

o. Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas, 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.

p. Operaciones interrumpidas

Se califica como operaciones interrumpidas a aquellos componentes del Grupo, entendidos como actividades o segmentos de negocio independientes, que han sido enajenados o se ha dispuesto de ellos por otra vía o bien que han sido clasificados como mantenidos para la venta y:

1. Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación, que es significativa y puede considerarse separada del resto,

2. Forman parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o de un área geográfica de la explotación que es significativa y puede considerarse separada del resto, o

3. Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Se incluyen dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta, o bien por la enajenación, de los elementos que constituyen la actividad interrumpida. Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, se presenta, en la partida contable mencionada anteriormente, el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden los Estados financieros intermedios consolidados.

q. Información segmentada

La información por segmentos se estructura en función de las distintas unidades de negocio del Grupo, y se basa en la información de gestión elaborada por las sociedades consolidadas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante ha definido la totalidad de las actividades del Grupo como una única unidad de negocio. Por tal motivo, al haber un solo segmento, en los presentes Estados financieros Intermedios consolidados no se incluye desglose alguno en relación con otros segmentos de actividad diferentes del mencionado.

5 – Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones de cada partida del balance intermedio consolidado durante el periodo de 6 meses cerrado el 30 de junio de 2025 y del ejercicio 2024, incluidas en este epígrafe son los siguientes:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025

	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.24	-	-
Entradas	2.940	2.940
Saldo al 31.12.24	2.940	2.940
Entradas		
Saldo al 30.06.25	2.940	2.940
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.24	-	-
Dotación a la amortización	(442)	(442)
Saldo al 31.12.24	(442)	(442)
Dotación a la amortización	(221)	(221)
Saldo al 30.06.25	(663)	(663)
Valor Neto Contable al 31.12.24	2.498	2.498
Valor Neto Contable al 30.06.25	2.278	2.278

No se han capitalizado gastos financieros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado.

Al 30 de junio de 2025 no hay elementos totalmente amortizados.

No existen bienes afectos a garantía y a reversión, ni restricciones a la titularidad.

6 – Inversiones inmobiliarias

A continuación, detallamos la información de las inversiones inmobiliarias valoradas a coste al 30 de junio de 2025, expresada en euros, y que es la siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.2024	5.540.029	7.032.337	393.262	12.965.628
Trasposos a activos no corrientes	(5.540.029)	(7.032.337)	(393.262)	(12.965.628)
Saldo al 31.12.2024	-	-	-	-
Saldo al 30.06.2025	-	-	-	-
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo 01.01.2024	-	(207.314)	(48.242)	(255.556)
Dotación a la amortización	-	(140.646)	(39.329)	(179.975)
Trasposos a activos no corrientes	-	347.960	87.571	435.531
Saldo al 31.12.2024	-	-	-	-
Saldo al 30.06.2025	-	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.24	-	-	-	-
Valor Neto Contable al 30.06.25	-	-	-	-

Con fecha 12 de julio de 2022, la Sociedad dependiente del Grupo, Edificio Barceló 5, S.L.U., adquirió a 1810 Capital Investments, S.L., el único inmueble que posee y que está situado en Calle Barceló 5, 28004, Madrid. El precio de adquisición total fue de 12.570.000 (IVA incluido). La Sociedad activa el IVA de la compra del inmueble al no tener carácter recuperable. Este inmueble es presentado en la nota 7 bajo el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

En el ejercicio 2023 la Sociedad comenzó a obtener ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendiendo los mismos a 30 de junio de 2025 a 272.618 euros (227.675 euros en junio de 2024), mientras que los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la Sociedad ascendieron a 185.422 euros (123.590 euros en junio de 2024).

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

Valor de mercado de los inmuebles a fecha 14 de marzo de 2025: 18.040.000 euros.

La tasación ha sido realizada por expertos independientes de reconocido prestigio mediante el método de comparación.

No existen bienes totalmente amortizados al 30 de junio de 2025 ni al 31 de diciembre de 2024.

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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.

El Grupo posee en régimen de arrendamiento financiero para dicho inmueble un contrato de mobiliario firmado el 10 de octubre de 2022 y cuyo vencimiento es el 10 de septiembre de 2025. Los datos a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 son los siguientes:

Descripción del bien	Valor bien	Duración del contrato (meses)	Periodo transcurrido (meses)	Cuotas pagadas 2025	Cuotas pagadas en ejercicios anteriores	Deuda pendiente
Mobiliario	375.988	36	33	93.997	234.992	46.998
Total	375.988			93.997	234.992	46.998

La política del Grupo 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7 – Activos no corrientes mantenidos para la venta

A continuación, detallamos la información de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, expresada en euros, y que es la siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025

30 de junio de 2025	Euros			
	Saldos Iniciales	Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponible para la venta	12.530.097	-	-	12.530.097
Total	12.530.097	-	-	12.530.097

31 de diciembre de 2024	Euros			
	Saldos Iniciales	Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponible para la venta	-	12.530.097	-	12.530.097
Total	-	12.530.097	-	12.530.097

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 existían financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta (véase Nota 9), según el siguiente detalle:

30 de junio de 2025	Euros			
	Saldos Iniciales	Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Amortización de pasivos	Saldos Finales
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6.144.867	-	(174.081)	5.970.786
Total	6.144.867	-	(174.081)	5.970.786

31 de diciembre de 2024	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas (nota 9)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	6.144.867	-	6.144.867
Total	-	6.144.867	-	6.144.867

8 – Activos financieros a coste amortizado

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros”, es el siguiente:

Categorías:	Inversiones financieras a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Activos financieros a coste amortizado	34.246	31.793	34.246	31.793
	34.246	31.793	34.246	31.793

	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Categorías:				
Activos financieros a coste amortizado	26.984	39.615	26.984	39.615
	26.984	39.615	26.984	39.615

Los activos financieros a largo plazo se componen a 30 de junio de 2025 de fianzas depositadas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid) de las garantías entregadas por los arrendadores al alquilar las viviendas.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales.

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

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

En 30 de junio de 2025:

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	26.984	-	-	-	34.246	61.230
<i>Créditos, derivados y otros</i>	26.984				34.246	61.230
	<u>26.984</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34.246</u>	<u>61.230</u>

En 31 de diciembre de 2024:

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	39.615	-	-	-	31.793	71.408
<i>Créditos, derivados y otros</i>	39.615				31.793	71.408
	<u>39.615</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.793</u>	<u>71.408</u>

9 - PASIVOS FINANCIEROS

a) Clasificación por categorías

En 2024 y al 30 de junio de 2025 los pasivos financieros a largo plazo han sido reclasificados a pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 7).

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" en 2025, es el siguiente:

	Pasivos Financieros a corto plazo			
	Derivados y otros	Total	Derivados y otros	Total
	30.06.2025		31.12.2024	
Pasivos financieros a coste amortizado	1.130.550	1.130.550	905.011	905.011
	1.130.550	1.130.550	905.011	905.011

b) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, son los siguientes:

Concepto	No corriente		Corriente	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-	1.070.901	860.901
<i>Tipo Fijo</i>	-	-	<i>1.070.901</i>	<i>860.901</i>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	9.713	18.710
<i>Acreeedores varios</i>	-	-	<i>9.713</i>	<i>18.710</i>
Otros pasivos financieros	-	-	49.936	25.400
Total	-	-	1.130.550	905.011

c) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

En 30 de junio de 2025:

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con empresas del grupo y asociadas y asociadas (nota 14)	1.070.901	-	-	-	-	1.070.901
Derivados y otros	59.649	-	-	-	-	59.649
	1.130.550	-	-	-	-	1.130.550

En 31 de diciembre de 2024:

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con empresas del grupo y asociadas y asociadas (nota 14)	860.901	-	-	-	-	860.901
Derivados y otros	44.110	-	-	-	-	44.110
	905.011	-	-	-	-	905.011

El detalle de los pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta indicados en la nota 7 es el siguiente:

La financiación del Grupo realizada el 12 de julio de 2022 con el Banco Sabadell, S.A., tuvo las siguientes características:

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 6.000.000 euros
- Finalización del préstamo: 31 de julio de 2047
- Tipo de interés anual del 3,75%.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente

A fecha de 30 de junio de 2025, el principal de la deuda del Grupo por este préstamo asciende a 5.553.287 euros (31 de diciembre de 2024 por 5.633.372 euros). Los intereses devengados durante el ejercicio intermedio de 2025 ascienden a 105.002 euros (30 de junio de 2024 por 107.945 euros). No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre intermedio de 2025.

La financiación de la sociedad realizada el 27 de octubre de 2023 con el Banco Sabadell, S.A., tuvo las siguientes características:

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 400.000 euros
- Finalización del préstamo: 31 de octubre de 2027
- Tipo de interés anual del 5,79% y a partir del segundo Euribor + un diferencial del 1,60%.
- Carencia del principal de 2 años.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente.

A fecha de 30 de junio de 2025, el principal de la deuda del Grupo asciende a 400.000 euros (31 de diciembre de 2024 por 400.000 euros). Los intereses devengados durante el ejercicio intermedio de 2025 ascienden a 9.072 euros (30 de junio de 2024 por 11.574 euros). No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre intermedio de 2025.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo formalizó un contrato de arrendamiento financiero con el Banco Sabadell por importe 375.988 euros con vencimiento el 10 de septiembre de 2025 (ver nota 6), que ha devengado un gasto financiero de 10.471 euros a 30 de junio de 2025 (30 de junio de 2024 por 10.471 euros).

d) Aplazamientos de pago a Proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, 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:

	30/06/2025	30/06/2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	7,20	8,23
Ratio de operaciones pagadas	7,19	8,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	7,69	10,8
	Importe (Euros)	Importe (Euros)
Total pagos realizados	332.083	355.778
Total pagos pendientes	5.699	1.437

	30/06/2025		30/06/2024	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	329.371	99%	353.141	99%
Número de facturas pagadas	412	100%	427	100%

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

Información cualitativa

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

a) 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 del Grupo están compuestos principalmente de deuda comercial. El Grupo estima que no tiene un riesgo de crédito significativo sobre sus activos financieros.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance de situación consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 8.

El Grupo 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 y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

c) Riesgo de tipo de interés

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo 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. Del total de endeudamiento que posee el Grupo, la totalidad se financia mediante tipos de interés fijo.

d) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesto 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.

El Grupo estima que dicho riesgo por tipo de cambio es limitado al no tener operaciones en el mercado exterior.

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

Ningún cliente tiene un saldo significativo sobre las ventas del Grupo.

b) Riesgo de liquidez:

El Grupo tiene deudas financieras a tipo de interés de mercado.

11 - FONDOS PROPIOS

a) Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2025 asciende a 5.000.000 de euros (a 31 de diciembre de 2024 por importe de 5.000.000 euros), representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 30 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por compensación de deuda. La deuda se fue originando durante el ejercicio 2022 a través de contratos de préstamo convertibles en participaciones con los futuros accionistas de la Sociedad. La fecha de vencimiento de dichos préstamos era el 12 de agosto de 2022, y se convirtieron en participaciones al ser líquidos, vencidos y exigibles.

A 30 de junio de 2025 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

Inversor	Participación
Miscoquic SA de Capital Variable	14,29%
Viviendas de Vizcaya, S.A	14,29%
Ricardo Perusquia/ M ^a Teresa Barrutieta	7,14%
Ángel Losada Moreno	7,14%
Gestifani, S.L.	5,71%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	5,57%
Servinmo Activos, S.L	5,00%
Saicitón, S.L.	5,00%
Ferlloto, S.L.	5,00%
Tamora 2011, S.L.	5,00%
Depormata 88, S.L.	5,00%
Daniel Olmo Carvajal	5,00%
Miurex Inversiones Hispania, S.L.	5,00%

b) Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2025 asciende a 1.976.000 euros (a 31 de diciembre de 2024 por 1.976.000 euros). Se formalizó en la ampliación del 30 de septiembre de 2022 al realizarse una ampliación de 4.940.000 acciones, a razón de 0,40 euros de prima por acción.

c) Reserva Legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva 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 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

d) Reservas de consolidación por integración global

El desglose de este epígrafe al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Edificio Barceló 5, S.L.U.	(1.232.321)	(896.848)
	<u>(1.232.321)</u>	<u>(896.848)</u>

e) Resultado atribuido a la Sociedad Dominante

El desglose de este epígrafe al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

	30.06.2025	31.12.2024
Edificio Barceló 5, S.L.U.	(37.558)	(335.447)
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	(43.677)	(139.305)
Ajuste al resultado por efectos de consolidacion	(13)	(26)
	<u>(81.248)</u>	<u>(474.778)</u>

12 - SITUACIÓN FISCAL

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

30.06.2025	Deudor	Acreedor
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	47.707	-
Total	47.707	-
31.12.2024	Deudor	Acreedor
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	38.653	5.312
Total	38.653	5.312

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, se muestra a continuación:

	30.06.2025	31.12.2024
Cuenta de pérdidas y ganancias	(81.248)	(474.778)
Ajustes	-	-
Base Imponible (Resultado Fiscal)	(81.248)	(474.778)
Cuota íntegra	-	-
Compensación bases impositivas	-	-
Deducciones sin límite	-	-
Impuesto sobre sociedades	-	-
Retenciones	-	-
Cuota a pagar	-	-

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 periodo terminado a 30 de junio de 2025 el Grupo tiene abierto a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante 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 los Estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

13 – INGRESOS Y GASTOS

13.a) Importe neto de la cifra de negocios:

El importe neto de la cifra de negocios ha sido presentado en operaciones interrumpidas a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024.

13. b) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Descripción	30.06.2025	30.06.2024
Reparaciones y Conservaciones	360	-
Servicios profesionales independientes	42.744	53.572
Servicios bancarios y similares	573	316
Publicidad, propaganda y relaciones publicas	-	6.934
Total	43.677	60.822

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados proviene de los servicios de asesor registrado, banco agente, valorador independiente, BME, Iberclear (y resto de gastos por servicios profesionales asociados a la cotización de la Sociedad Dominante en BME Scaleup), servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

13. c) Operaciones interrumpidas

El detalle del Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas es el siguiente:

Descripción	30.06.2025	30.06.2024
Prestaciones de servicios	272.618	227.675
Servicios exteriores	(185.422)	(123.590)
Tributos	-	(47.487)
Amortizacion del inmovilizado	(222)	(89.986)
Gastos financieros por deudas con terceros	(124.545)	(129.990)
Otros resultados	-	1.124
Total	(37.571)	(162.254)

14 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Sociedad	Tipo de vinculación
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	Accionista
Mistral Investment Management, S.L.	Vinculada

El detalle de los saldos de balance y transacciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2025

Concepto	Saldo al 30.06.2025 (Activo/Pasivo)			
	Transacciones	Saldos acreedores		
	Compras y servicios	Prestamos	Intereses	Proveedores
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(1.056.500)	(14.401)	-
Mistral Investment Management, S.L.	(43.657)	-	-	-
Total Empresas grupo y asociadas	(43.657)	(1.056.500)	(14.401)	-

Concepto	Saldo al 31.12.2024 (Activo/Pasivo)			
	Transacciones	Saldos acreedores		
	Compras y servicios	Prestamos	Intereses	Proveedores
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(846.500)	(14.401)	-
Mistral Investment Management, S.L.	(82.396)	-	-	-
Total Empresas grupo y asociadas	(82.396)	(846.500)	(14.401)	-

A 30 de junio de 2025 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 1.056.500 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo. A fecha de cierre del ejercicio intermedio el importe total pendiente de devolución a Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. es de 1.056.500 euros (14.401 euros de intereses devengados).

Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante por ningún concepto, ni por la Alta Dirección.

Saldos con el Consejo de Administración

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante vigentes al 30 de junio de 2025, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador 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, los cuales se detallan a continuación.

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 intermedio a 30 de junio 2025.

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., Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. y Mistral Residencial, S.A. entre otras.	95%	-	Administrador único
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, así como Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	1,35%	3,08%	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,94%	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)		0,45%	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		5,92%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador Único de la sociedad.
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Compra y venta de edificios, locales comerciales, terrenos o cualquier otro bien inmueble; su explotación, bien directamente, bien en arrendamiento, igualmente, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.		4,43%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador único de la sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas		0,25%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo de Administradora Única.

15 - OTRA INFORMACIÓN

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 2025.

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

El Grupo no tiene personal contratado.

16 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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.

17 - HECHOS POSTERIORES

En fecha 29 de septiembre de 2025, la Sociedad Dominada firmó la primera escritura pública de venta por una de las 14 unidades/viviendas que componen el edificio (activo único) de la misma. Dicha venta generó plusvalías para la sociedad.

19 – INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información por segmentos se estructura en función de las distintas unidades de negocio del

Grupo, y se basa en la información de gestión elaborada por las sociedades consolidadas. En este sentido, la Dirección de la Sociedad Dominante ha definido la totalidad de las actividades del Grupo como una única unidad de negocio. Por tal motivo, al haber un solo segmento, en las presentes Estados financieros intermediados consolidados no se incluye desglose alguno en relación con otros segmentos de actividad diferentes del mencionado.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS POR EL ÓRGANO
DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los Estados Financieros Intermedios.

Madrid, 20 de octubre de 2025



Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.
Representada por D. Juan José Álvarez García

D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D. Óscar Landeta Burghardt

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS POR EL ÓRGANO
DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los Estados Financieros Intermedios.

Madrid, 20 de octubre de 2025

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.
Representada por D. Juan José Álvarez García


D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Óscar Landeta Burghardt

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS POR EL ÓRGANO
DE ADMINISTRACIÓN**

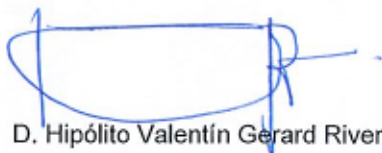
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los Estados Financieros Intermedios.

Madrid, 20 de octubre de 2025

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.
Representada por D. Juan José Álvarez García

D. Francisco Caravaca Portillo



D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia



D. Victor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D. Óscar Landeta Burghardt

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS POR EL ÓRGANO
DE ADMINISTRACIÓN**

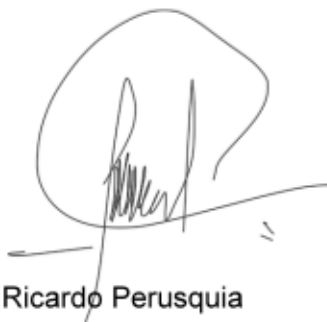
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los Estados Financieros Intermedios.

Madrid, 20 de octubre de 2025

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.
Representada por D. Juan José Álvarez García

D. Francisco Caravaca Portillo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Perusquia', with a large circular flourish above the name.

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Óscar Landeta Burghardt

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS Y
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS POR EL ÓRGANO
DE ADMINISTRACIÓN**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas a los Estados Financieros Intermedios.

Madrid, 20 de octubre de 2025

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.
Representada por D. Juan José Álvarez García

D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Víctor López Díaz-Guerra


Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D. Óscar Landeta Burghardt

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	30.06.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE	6.979.600	6.979.600
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.979.600	6.979.600
Instrumentos de patrimonio	6.979.600	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE	166.991	60.687
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	43.065	34.020
Otros créditos con las Administraciones Públicas	43.065	34.020
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	116.300	22.300
Otros activos financieros	116.300	22.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.626	4.367
TOTAL ACTIVO	7.146.591	7.040.287
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2025	31.12.2024
PATRIMONIO NETO	6.752.870	6.796.547
FONDOS PROPIOS	6.752.870	6.796.547
Capital	5.000.000	5.000.000
Capital escriturado	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	1.976.000	1.976.000
Resultados de ejercicios anteriores	(179.453)	(40.148)
Resultado del ejercicio	(43.677)	(139.305)
PASIVO CORRIENTE	393.721	243.740
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	389.500	239.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.221	4.240
Acreedores varios	4.221	4.221
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	19
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.146.591	7.040.287

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025
(Datos expresados en euros)

	30.06.2025	30.06.2024
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	(43.677)	(60.822)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(43.677)	(60.822)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(43.677)	(60.822)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(43.677)	(60.822)