

Madrid, 23 de abril de 2026

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

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Cuentas anuales individuales e informe de gestión del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría.
- Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, junto con el informe de auditoría.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Atentamente,

D. Juan José Álvarez García  
p.f. representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Presidente del Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.

# Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

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

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

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

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

### Opinión

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

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

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

#### *Inversiones en empresas del grupo y asociadas*

Tal y como se indica en la nota 5 de la memoria adjunta, la Sociedad participa como socio único en una sociedad (cuyo principal activo es un inmueble) por un importe de 6.979.600 euros que figura registrado en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas del balance. Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, se deberá evaluar al menos al cierre del ejercicio la necesidad de realizar correcciones valorativas sobre dicha participación atendiendo a su valor recuperable. Dado que tanto la valoración inicial de esta Inversión como su valoración posterior implica hacer estimaciones y juicios de valor, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación con el registro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación de determinados procedimientos tal como se exponen a continuación:

- Hemos auditado las cuentas anuales de la sociedad dependiente de la Sociedad. Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización de las estimaciones del valor recuperable de su inversión, determinando que se han aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado las estimaciones del valor recuperable de la inversión en empresas del grupo, así como las conclusiones alcanzadas.
- Cabe destacar que, dada la naturaleza inmobiliaria de la actividad de la sociedad dependiente, su valor recuperable está estrechamente vinculado al importe recuperable de las inversiones inmobiliarias por lo que, en su caso, hemos revisado los procedimientos establecidos por los administradores de la sociedad participada a través de protocolos que aseguren la competencia e independencia de los expertos independientes utilizados. Asimismo, hemos revisado la valoración de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada realizadas por expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados.
- Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

#### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

22 de abril de 2025

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/01564

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

# Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

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

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.979.600</b>	<b>6.979.600</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>5</b>	<b>6.979.600</b>	<b>6.979.600</b>
Instrumentos de patrimonio		6.979.600	6.979.600
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>212.641</b>	<b>60.687</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>-</b>	<b>34.020</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	-	34.020
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>6 y 11</b>	<b>201.300</b>	<b>22.300</b>
Otros activos financieros		201.300	22.300
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>5.857</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6</b>	<b>5.484</b>	<b>4.367</b>
Tesorería		5.484	4.367
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.192.241</b>	<b>7.040.287</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.655.334</b>	<b>6.796.547</b>
<b>Fondos propios</b>		<b>6.655.334</b>	<b>6.796.547</b>
<b>Capital</b>	<b>10a</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
<b>Prima de emisión</b>	<b>10b</b>	<b>1.976.000</b>	<b>1.976.000</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(190.313)</b>	<b>(40.148)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(190.313)	(40.148)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(130.353)</b>	<b>(139.305)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>536.907</b>	<b>243.740</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>26.183</b>	<b>-</b>
Otros pasivos financieros		26.183	-
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>7 y 11</b>	<b>506.500</b>	<b>239.500</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>4.224</b>	<b>4.240</b>
Acreedores varios	<b>7</b>	4.221	4.221
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	3	19
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.192.241</b>	<b>7.040.287</b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

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

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	11	5.857	-
Otros gastos de explotación	12	(120.487)	(139.305)
Servicios exteriores		(71.610)	(139.305)
Tributos		(48.877)	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>(114.630)</u>	<u>(139.305)</u>
<b>Gastos financieros</b>	11	(15.723)	-
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(15.723)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<u>(15.723)</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>(130.353)</u>	<u>(139.305)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>(130.353)</u>	<u>(139.305)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<u>(130.353)</u>	<u>(139.305)</u>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

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

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		<u>(130.353)</u>	<u>(139.305)</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b><u>(130.353)</u></b>	<b><u>(139.305)</u></b>

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

	<u>Nota</u>	<u>Capital escriturado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>TOTAL</u>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>		<u>5.000.000</u>	<u>1.976.000</u>	<u>(34.583)</u>	<u>(5.565)</u>	<u>6.935.852</u>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024</b>		<u>5.000.000</u>	<u>1.976.000</u>	<u>(34.583)</u>	<u>(5.565)</u>	<u>6.935.852</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	(139.305)	(139.305)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	(5.565)	5.565	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>		<u>5.000.000</u>	<u>1.976.000</u>	<u>(40.148)</u>	<u>(139.305)</u>	<u>6.796.547</u>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025</b>		<u>5.000.000</u>	<u>1.976.000</u>	<u>(40.148)</u>	<u>(139.305)</u>	<u>6.796.547</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	(130.353)	(130.353)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(139.305)	139.305	-
Otras operaciones con socios o propietarios		-	-	(139.305)	139.305	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	(10.860)	-	(10.860)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2025</b>	<b>10</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>1.976.000</u></b>	<b><u>(190.313)</u></b>	<b><u>(130.353)</u></b>	<b><u>6.655.334</u></b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(86.883)</b>	<b>4.010</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>3</b>	<b>(130.353)</b>	<b>(139.305)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>9.866</b>	<b>-</b>
Ingresos financieros (-)	11	(5.857)	-
Gastos financieros (+)	11	15.723	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>33.604</b>	<b>143.315</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	10	33.620	(26.086)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7 y 10	(16)	169.401
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(179.000)</b>	<b>-</b>
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(179.000)</b>	<b>-</b>
Empresas del grupo y asociadas	6 y 11	(179.000)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>267.000</b>	<b>-</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>267.000</b>	<b>-</b>
Emisión		267.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	7 y 11	267.000	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>1.117</b>	<b>4.010</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.367	357
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6	5.484	4.367

# Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

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

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

1) Actividad

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 7 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 31 de diciembre de 2025 el 100% de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U, (en adelante, Edificio Barceló 5).

La Sociedad es matriz de una sociedad dedicada a la adquisición y promoción de bienes inmuebles naturaleza urbana para su arrendamiento (Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)) y por tanto es cabecera de un grupo de sociedades y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, 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.

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

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 y adaptó para el cumplimiento de los requisitos de dicho régimen fiscal los estatutos de la participada en los siguientes términos:

“La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los socios en proporción al capital asumido, siguiendo el régimen previsto para las SOCIMIs en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto no sea o resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

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

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

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:

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

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

- b. 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.

- c. 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, 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.

#### Contrato de gestión

Con fecha 2 de junio de 2022, la Sociedad y todos los accionistas encomendaron la gestión integral de la Sociedad a 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 por la Sociedad Gestora, se establecen los siguientes mecanismos de retribución:

- a. Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de compra de adquisición del Activo Inmobiliario. Dicha cantidad se devengará y será exigible a la fecha de

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

firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario por la Sociedad o el Vehículo.

- b. Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos.

El cálculo del 0,40% se realizará sobre el último valor de tasación disponible de los activos. En caso de que no se dispusiera de valor de tasación, el cálculo del 0,40% mencionado se realizará sobre el valor de adquisición.

- c. Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Inversores y los posibles accionistas futuros, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que los Inversores obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título del Activo Inmobiliario y de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

El pago de la Comisión de Éxito será satisfecho siempre y cuando los Inversores de la Sociedad hayan obtenido previamente el retorno del principal en cada caso invertido y la rentabilidad que eventualmente le corresponda conforme al párrafo anterior.

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

Dichas comisiones devengadas por la Sociedad Gestora se devengan no con la Sociedad sino con Edificio Barceló 5, S.L. (su sociedad dependiente).

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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

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

b) Principios contables

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

c) Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

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

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

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

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

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

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

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

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

h) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2025 un fondo de maniobra negativo de 254.663 euros (183.053 euros de importe negativo a 31 de diciembre de 2024) generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con empresas vinculadas, que ascienden a 506.500 euros (239.500 euros a 31 de diciembre de 2024).

La Sociedad ha formulado sus cuentas anuales conforme al principio de empresa en funcionamiento, dado que su actividad consiste en la tenencia de la participación en Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), sociedad titular del inmueble explotado en arrendamiento, del cual se derivan ingresos recurrentes. En consecuencia, no existen indicios que pongan en duda la continuidad de las operaciones de la Sociedad en el futuro previsible. En consecuencia, los administradores de la Sociedad han procedido a formular las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

3) Aplicación del resultado

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

<u>Base de reparto</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pérdidas y ganancias (beneficio o pérdida)	(130.353)	(139.305)
Total	<u>(130.353)</u>	<u>(139.305)</u>
<u>Aplicación</u>		
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(130.353)	(139.305)
Total	<u>(130.353)</u>	<u>(139.305)</u>

Con fecha 10 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 como se muestra en el cuadro anterior.

4) Normas de registro y valoración:

## **MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria del ejercicio 2025**

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

#### a) Instrumentos financieros

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

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

#### a.1) Activos financieros

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

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

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

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

##### a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene

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

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.

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

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

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías

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

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.

a.1.2) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

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

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen

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

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

Se deberá evaluar al menos al cierre del ejercicio la necesidad de realizar correcciones valorativas sobre dicha participación atendiendo a su valor recuperable. Dado que tanto la valoración inicial de esta Inversión como su valoración posterior implica hacer estimaciones y juicios de valor, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación con el registro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

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

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

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

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

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo,

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

asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

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

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

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

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

a.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los socios 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 la Sociedad no transfiera los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

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

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

**a.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado**

Con carácter general, la Sociedad 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

## **MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria del ejercicio 2025**

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, cuya política contable se encuentra detallada en la nota g.2.2.

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 a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### b) Impuesto sobre beneficios

##### Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán 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.

## **MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**

### **Memoria del ejercicio 2025**

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.

#### c) Provisiones y contingencias

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

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

c.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.

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

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

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

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

d) 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.

e) Gastos

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

f) Ingresos

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

Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos provienen principalmente de participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras sociedades

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

Se reconocerán los ingresos por el desarrollo ordinario de la actividad cuando se produzca la transferencia del control de los servicios comprometidos con los clientes.

En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que se espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

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

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la se espera tener derecho a cambio de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) se cumple una obligación comprometida mediante la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha. En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos.

El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

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

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

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizarán como existencias.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios se valorarán por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, será el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

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

No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La Sociedad tomará en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

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

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

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

g) Estado de flujos de efectivo

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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

Con fecha 11 de mayo de 2022, mediante escritura ante notario D<sup>a</sup> Lucia Maria Serrano de Haro Martínez, la sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. adquirió el 100% de las participaciones de Global Jaraba, S.L. (Sociedad Unipersonal) por 3.600 euros mediante contrato privado y elevado a público pasando a ser el Socio Único de la Sociedad. Posteriormente se procedió al cambio de denominación social de Global Jaraba, S.L. (Sociedad Unipersonal) a Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)

La sociedad posee directamente participaciones de dicha sociedad y ostenta el control directo sobre la misma (su ejercicio económico finaliza el 31 de diciembre).

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

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

Sociedad Participada	% Participación directa 31.12.2025	Valor participación	Capital	Otras aportaciones de socios	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado de ejercicio	Total patrimonio neto
Edificio Barceló 5, S.L.U.	100%	6.979.600	3.600	6.976.000	(2.856)	(1.231.759)	(21.695)	5.723.290
<b>Total</b>		<b>6.979.600</b>	<b>3.600</b>	<b>6.976.000</b>	<b>(2.856)</b>	<b>(1.231.759)</b>	<b>(21.695)</b>	<b>5.723.290</b>

Sociedad Participada	% Participación directa 31.12.2024	Valor participación	Capital	Otras aportaciones de socios	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado de ejercicio	Total patrimonio neto
Edificio Barceló 5, S.L.U.	100%	6.979.600	3.600	6.976.000	(2.856)	(896.313)	(335.447)	5.744.984
<b>Total</b>		<b>6.979.600</b>	<b>3.600</b>	<b>6.976.000</b>	<b>(2.856)</b>	<b>(896.313)</b>	<b>(335.447)</b>	<b>5.744.984</b>

La sociedad Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) tiene como objeto social el arrendamiento de viviendas.

El resultado negativo del ejercicio 2025 obedece principalmente a las comisiones de gestión de Mistral Investment Management, S.L, así como a los intereses financieros devengados por el préstamo a largo plazo de 6 millones de euros mantenido con Banco Sabadell, S.A.

En fecha 12 de julio de 2022, Edificio Barceló 5 adquirió a 1810 Capital Investments, S.L., el único inmueble que posee, situado en Calle Barceló 5 de Madrid. El precio de adquisición total fue de 12.480.000 euros, IVA (4%) incluido. La sociedad activa el IVA de la compra del inmueble al no tener carácter recuperable.

El Consejo de Administración de la sociedad considera que al 31 de diciembre de 2025 no existen indicios de deterioro de las inversiones en empresas del grupo considerando las plusvalías tácitas existentes en la inversión inmobiliaria de la sociedad participada. La inversión inmobiliaria de dicha sociedad está contabilizada por un importe de 11.616.052 euros (12.527.804 euros al cierre del ejercicio 2024), mientras que el valor de mercado de dichos inmuebles asciende a 17.385.000 euros.

#### 6) Activos financieros

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

Inversiones financieras a corto plazo				
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Activos financieros a coste amortizado	201.300	22.300	201.300	22.300

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

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

Además, la Sociedad posee una tesorería con un saldo por valor de 5.484 euros al 31 de diciembre de 2025, siendo de 4.367 euros al 31 de diciembre de 2024.

##### a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

Concepto	Corriente	
	31.12.25	31.12.24
<b>Otros activos financieros</b>	<b>201.300</b>	<b>22.300</b>
<i>Empresas del grupo (ver nota 11)</i>	<i>201.300</i>	<i>22.300</i>
<b>Total</b>	<b>201.300</b>	<b>22.300</b>

b) Clasificación por vencimientos

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

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	201.300	-	-	-	-	201.300
<i>Créditos, derivados y otros</i>	<i>201.300</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>201.300</i>
	<b>201.300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>201.300</b>

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

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	22.300	-	-	-	-	22.300
<i>Créditos, derivados y otros</i>	<i>22.300</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>22.300</i>
	<b>22.300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.300</b>

7) Pasivos financieros

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

	Pasivos financieros a corto plazo			
	Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	536.904	243.721	<b>536.904</b>	<b>243.721</b>
<b>Total</b>	<b>536.904</b>	<b>243.721</b>	<b>536.904</b>	<b>243.721</b>

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

Concepto	Corriente	
	31.12.25	31.12.24
Deudas con empresas del grupo (nota 11)	506.500	239.500
<i>Tipo fijo</i>	<i>506.500</i>	<i>239.500</i>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.221	4.221
<i>Otras cuentas a pagar</i>	<i>4.221</i>	<i>4.221</i>
Otros pasivos financieros	26.183	-
<b>Total</b>	<b>536.904</b>	<b>243.721</b>

b) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

Concepto	31.12.25	31.12.24
Acreeedores varios	4.221	4.221
<b>Total</b>	<b>4.221</b>	<b>4.221</b>

**Información sobre plazos de pago a proveedores y acreedores**

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

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

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	10
Ratio de operaciones pagadas	4	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	158
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	85.633	160.172
Total pagos pendientes	0	4.021
	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	85.633	160.172
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	29	45
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

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

c) Clasificación por vencimientos

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

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Derivados y otros	536.904	-	-	-	-	536.904
	536.904	-	-	-	-	536.904

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

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Derivados y otros	243.721	-	-	-	-	243.721
	243.721	-	-	-	-	243.721

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

a) Información cualitativa

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

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 de la sociedad están compuestos principalmente de deuda comercial. La sociedad 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, la sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas, siempre estimando que los beneficios futuros previstos de la sociedad participada le otorgarán mayor liquidez según vaya repartiendo dividendos.

c. Riesgo de mercado

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

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

d. Riesgo de tipo de cambio

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

b) Información cuantitativa

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

La sociedad tiene líneas de crédito con empresas del grupo a tipos de interés de mercado.

9) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 5.000.000 de 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 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 31 de diciembre de 2025 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

<u>Inversor</u>	<u>Porcentaje participación</u>
Micosquic SA de Capital Variable	14,29%
Viviendas de Vizcaya, S.A.	14,29%
Ricardo Perusquia/ M <sup>a</sup> Teresa Barrutieta	7,14%
Ángel Losada Moreno	7,14%
Gestinafi, S.L.	5,71%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	5,57%
Servinmo Activos, S.L.	5,00%
Saiciton, 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%

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

b) Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 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 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

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

10) Situación fiscal

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

2025		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(3)
	-	(3)
	-	(3)
2024		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	34.020	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	(19)
	34.020	(19)
	34.020	(19)

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

31.12.25			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	(130.353)	(130.353)
Ajuste Régimen SOCIMI	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			(130.353)
Compensación Bases Imponibles Negativas		-	-
Total Base Imponible			(130.353)
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Líquido a pagar			-

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

	31.12.24		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	(139.305)	(139.305)
Ajuste Régimen SOCIMI	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			(139.305)
Compensación Bases Imponibles Negativas		-	-
Total Base Imponible			(139.305)
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Líquido 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 ejercicio 2025 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2021 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2022 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

11) Operaciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2025 y 2024 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
Edificio Barcelo 5, S.L.U	Empresa del grupo
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	Accionista

El detalle de las operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Concepto	Saldos al 31.12.25		Activo/(pasivo)	
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Créditos	Intereses	Préstamos	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	-	(506.500)	(15.723)
Edificio Barcelo 5, S.L.U	201.300	5.857	-	-
Total empresas grupo y asociadas	201.300	5.857	(506.500)	(15.723)

  

Concepto	Saldos al 31.12.24		Activo/(pasivo)	
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Créditos	Intereses	Préstamos	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	-	(239.500)	-
Edificio Barcelo 5, S.L.U	22.300	-	-	-
Total empresas grupo y asociadas	22.300	-	(239.500)	-

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

A 31 de diciembre de 2025 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 201.300 euros de principal y 4.744 euros de intereses capitalizados, otorgado a Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) entre 2022 y 2025. 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.
- Un importe agregado de 506.500 euros de principal, recibido de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. entre 2022 y 2025. 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 31 de diciembre de 2024 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 22.300 euros otorgado a Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) entre 2022 y 2023. 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.
- Un importe agregado de 239.500 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. entre 2022 y 2024. 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.

12) Ingresos y gastos

a. Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

	2025	2024
Gastos de investigación	--	31
Arrendamientos	--	--
Reparaciones y conservación	360	--
Servicios profesionales independientes	70.358	130.460
Transportes	--	--
Primas de seguros	--	--
Servicios bancarios	832	1.020
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	--	6.934
Suministros	--	--
Otros servicios	60	860
Tributos	48.877	--
	<b>120.487</b>	<b>139.305</b>

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados proviene de servicios de abogados, fiscalistas, asesor registrado, banco agente, valorador independiente, BME, Iberclear (y para el ejercicio 2024, el resto de gastos por servicios profesionales asociados a la salida a cotización en BME Scaleup), notarías, servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

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

Durante el ejercicio, la Sociedad ha procedido a solicitar la baja en el régimen del Impuesto sobre el Valor Añadido, reconociendo como gasto el importe del IVA soportado pendiente de deducción que, en función de la situación actual de la Sociedad, no se considera recuperable.

13) Información sobre el medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

14) Otra información

La Sociedad no tiene personal contratado.

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

Las labores de gestión de la Sociedad son realizadas por Mistral Investment Management, S.L. (sociedad gestora) siendo el importe recibido por este concepto de 87.314 euros en el ejercicio 2025 (82.396 euros en el ejercicio 2024).

Dichas comisiones devengadas por la Sociedad Gestora se devengan no con la Sociedad sino con Edificio Barceló 5, S.L. (su sociedad dependiente), (nota 1).

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

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

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

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio 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., Edificio Barceló 5, S.L., Residencial Torre Castelló, S.L. y Mistral Residencial S.A..	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%	4,77%	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	--	1,30%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	--	0,62%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	--	6,33%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en su cargo de Administrador Único de la sociedad.
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración y enajenación de valores mobiliarios.	--	0,31%	Administrador único de la sociedad.
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles		0,31%	
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas.	--	0,34%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo Administradora Única de la sociedad.

15) Honorarios de auditores de cuentas

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

	2025	2024
Servicios de auditoría	5.200	5.000
Por servicios distintos	5.496	5.300
<b>Total</b>	<b>10.696</b>	<b>10.300</b>

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

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No se han distribuido dividendos.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se han distribuido dividendos.

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

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades en el ejercicio 2022.

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI son los enumerados en la Nota 5.

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

No es de aplicación.

17) Hechos posteriores al cierre

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

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, que, si el conflicto no se prolongara en el tiempo tuviese

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

un impacto relativamente contenido sobre la actividad económica global, lo que implica que la actividad económica no debería verse afectadas de forma significativa siempre que la escalada no se prolongue en el tiempo.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo en estas.

# MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.

## Informe de gestión del ejercicio 2025

### 1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la entidad suma 6.724.937 euros, lo que supone un ligero descenso respecto a la cifra del año anterior, en concreto en un 1,05%. El importe de los fondos propios viene conformado por el aumento que proviene de las pérdidas generadas por la sociedad y que fueron capitalizados en la misma como reservas voluntarias.

Respecto al resultado en pérdidas del ejercicio 2025, se ha producido una mejora respecto al precedente que viene determinada por la reducción de los gastos por servicios profesionales independientes.

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

La cartera inmobiliaria de la Sociedad está compuesta por un único activo que consta a cierre del ejercicio de un total de 13 unidades residenciales en la calle Barceló 5, de Madrid.

El activo está valorado a 31 de diciembre de 2025 en un importe total de 17.385.000 €, según informe de valoración emitido por Tecnitasa, S.A.

El activo se ubica en la provincia de Madrid, en distrito Centro, en concreto en el barrio de Justicia y se encuentra arrendado con contratos LAU de vivienda habitual. Los servicios de arrendamiento se han encomendado al operador Home Select Property Management, S.L., que se encuentra especializado en el alquiler de viviendas de lujo en Madrid.

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

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

Los riesgos más significativos que afectan a la sociedad, por afectar éstos a su participada al 100% (Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)) son:

**Riesgo de daños materiales:** Los inmuebles de la Sociedad están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Sociedad deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración. No obstante, la Sociedad ha suscrito pólizas de seguro a través de su participada, Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) para cubrir los riesgos de daños materiales.

**Grado de concentración - Geografía:** La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. De hecho, la Sociedad, hasta la fecha, ha realizado la totalidad de sus inversiones en la provincia de Madrid, lo que la expone de manera considerable a esta región y en concreto al sector de las viviendas de lujo. Sin embargo, precisamente ese foco en lujo y en residencial es una de las fortalezas de la sociedad ya que Madrid se ha consolidado como la segunda ciudad europea más atractiva para la inversión inmobiliaria, solo superada por Londres (según informe elaborado por PwC y Urban Land Institute), hecho que pone de manifiesto la fortaleza del mercado inmobiliario madrileño. En la actualidad, el barrio de Justicia, especialmente la zona de Las Salesas se ha convertido en uno de los destinos más solicitados para la vivienda de lujo y la escasez de obra nueva en este segmento ha propiciado un aumento en los precios.

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

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

### **Información cualitativa**

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

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 de la sociedad están compuestos principalmente de deuda comercial. La sociedad 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, la sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación.

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas, siempre estimando que los beneficios futuros previstos de la sociedad participada le otorgarán mayor liquidez según vaya repartiendo dividendos.

c) Riesgo de mercado

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

d) Riesgo de tipo de cambio

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

### **Información cuantitativa**

a) Riesgo de crédito:

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

b) Riesgo de liquidez:

La sociedad tiene líneas de crédito con empresas del grupo a tipos de interés de mercado.

### **3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

La sociedad considera que la marcha de la sociedad se desarrolle por los cauces habituales, teniendo en cuenta que, como es lógico, la actividad se verá influenciada por la marcha de la actividad económica general de su sociedad dependiente Edificio Barceló 5, S.L.U.

### **4. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

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

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

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores relevantes.

### **5. ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

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

### **6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES / PARTICIPACIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias.

### **7. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

### **8. INFORMACIÓN SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES Y ACREEDORES**

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

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	10
Ratio de operaciones pagadas	4	6
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	158
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	Importe	Importe
Total pagos realizados	85.633	160.172
Total pagos pendientes	0	4.021
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	85.633	160.172
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	29	45
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%	100%

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

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

Asimismo, declaran firmado de su puño y letra el citado documento, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria e informe de gestión.

Madrid, 31 de marzo de 2026

---

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

# Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025  
e Informe de gestión consolidado del ejercicio 2025

Incluye informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

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

### **Opinión**

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

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

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta*

Tal como se indica en las notas 6 y 7 de la memoria consolidada adjunta al 31 de diciembre de 2025, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" se incluyen bienes en régimen de arrendamiento operativo por importe neto de 6.890 miles de euros y 4.730 miles de euros, respectivamente.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en las notas 4.f y h de la memoria consolidada, las inversiones inmobiliarias, con independencia de su clasificación, se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2025 se ha determinado en base a la tasación efectuada por el experto independiente de la dirección empleándose el método comparativo con otros inmuebles de características similares.

La relevancia del epígrafe de las inversiones inmobiliarias sobre el total de activo del Grupo hace que este sea considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por el experto independiente y utilizado por el Grupo.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como la obtención de los principales aspectos del entendimiento de la valoración por parte de la dirección del Grupo.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado facilitado en el informe del experto independiente y recálculo del deterioro realizado por la dirección del Grupo.
- Entendimiento de las políticas contables empleadas por el Grupo y el entendimiento y la evaluación de los controles implementados por el Grupo al respecto.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

#### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

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

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

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

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

22 de abril de 2026

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/01565

SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

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

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e  
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2025  
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

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

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

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.926.086</b>	<b>34.291</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>1.910</b>	<b>2.498</b>
Aplicaciones informáticas		1.910	2.498
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>6.889.930</b>	<b>-</b>
Terrenos		3.090.817	-
Construcciones		3.650.787	-
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		148.326	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>34.246</b>	<b>31.793</b>
Otros activos financieros		34.246	31.793
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.787.249</b>	<b>12.647.373</b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>4.730.370</b>	<b>12.530.097</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>30.665</b>	<b>78.268</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9</b>	26.030	39.615
Activos por impuesto corriente	<b>13</b>	4.635	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	-	38.653
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>9.261</b>	<b>4.171</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>9</b>	<b>16.953</b>	<b>34.837</b>
Tesorería		16.953	34.837
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>11.713.335</b>	<b>12.681.664</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>12</b>	<b>5.401.291</b>	<b>5.564.225</b>
<b>Capital</b>	<b>12a</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
<b>Prima de emisión</b>	<b>12b</b>	<b>1.976.000</b>	<b>1.976.000</b>
<b>Reservas</b>	<b>12c</b>	<b>(1.232.321)</b>	<b>(896.848)</b>
Reservas en sociedades consolidadas		(1.232.321)	(896.848)
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(190.313)</b>	<b>(40.148)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(190.313)	(40.148)
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3 y 12d</b>	<b>(152.075)</b>	<b>(474.778)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.683.618</b>	<b>-</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>10</b>	<b>2.683.618</b>	<b>-</b>
Deudas con entidades de crédito		2.683.618	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.628.426</b>	<b>7.117.439</b>
<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>2.414.219</b>	<b>6.144.867</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>10</b>	<b>423.071</b>	<b>25.400</b>
Deudas con entidades de crédito		339.193	-
Otros pasivos financieros		83.878	25.400
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>10 y 15</b>	<b>747.901</b>	<b>860.901</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>15.015</b>	<b>24.022</b>
Acreedores varios	<b>10</b>	15.012	18.710
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	3	5.312
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>28.220</b>	<b>62.249</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>11.713.335</b>	<b>12.681.664</b>

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

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

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024*</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>16a</b>	<b>259.520</b>	<b>257.150</b>
Prestaciones de servicios		259.520	257.150
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>(213)</b>	<b>-</b>
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(213)	-
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>16b</b>	<b>(325.299)</b>	<b>(329.204)</b>
Servicios exteriores		(249.070)	(284.106)
Tributos		(76.229)	(45.098)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>(100.954)</b>	<b>(153.473)</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(445)</b>	<b>1.155</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u><b>(167.391)</b></u>	<u><b>(224.372)</b></u>
<b>Gastos financieros</b>		<b>(190.531)</b>	<b>(163.064)</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	<b>15</b>	(36.811)	(17.779)
Por deudas con terceros	<b>11</b>	(153.720)	(145.285)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(190.531)</b>	<b>(163.064)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u><b>(357.922)</b></u>	<u><b>(387.436)</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u><b>(357.922)</b></u>	<u><b>(387.436)</b></u>
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto impuestos</b>	<b>16c</b>	<u><b>205.847</b></u>	<u><b>(87.342)</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<u><b>(152.075)</b></u>	<u><b>(474.778)</b></u>

\* Cifras reexpresadas (ver nota 2.h)

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

### Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 (expresado en euros)

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

	Nota	2025	2024
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(152.075)	(474.778)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>3</b>	<b>(152.075)</b>	<b>(474.778)</b>

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

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>		<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(34.583)</b>	<b>(580.183)</b>	<b>(322.230)</b>	<b>6.039.004</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024</b>		<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(34.583)</b>	<b>(580.183)</b>	<b>(322.230)</b>	<b>6.039.004</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(474.778)	(474.778)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(5.565)	(316.665)	322.230	-
Otras operaciones con socios o propietarios		-	-	(5.565)	(316.665)	322.230	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>		<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(40.148)</b>	<b>(896.848)</b>	<b>(474.778)</b>	<b>5.564.226</b>
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025</b>		<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(40.148)</b>	<b>(896.848)</b>	<b>(474.778)</b>	<b>5.564.226</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(152.075)	(152.075)
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(139.305)	(335.473)	474.778	-
Otras operaciones con socios o propietarios		-	-	(139.305)	(335.473)	474.778	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	(10.860)	-	-	(10.860)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2025</b>	<b>12</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(190.313)</b>	<b>(1.232.321)</b>	<b>(152.075)</b>	<b>5.401.291</b>

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

**Estado de Flujos de Efectivo consolidado  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2025  
(expresado en euros)**

	Nota	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(262.944)</b>	<b>(300.459)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>3</b>	<b>(152.075)</b>	<b>(474.778)</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>88.692</b>	<b>346.353</b>
Amortización del inmovilizado (+)	6 y 7	109.496	180.414
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	8	(269.110)	-
Gastos financieros (+)	11 y 15	279.072	275.467
Otros ingresos y gastos (-/+)		(30.767)	(109.528)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>38.596</b>	<b>103.433</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	9	47.603	61.354
Otros activos corrientes (+/-)		-	32.363
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7 y 10	(9.007)	9.716
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>11 y 15</b>	<b>(238.157)</b>	<b>(275.467)</b>
Pagos de intereses (-)		(238.157)	(275.467)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>1.070.000</b>	<b>(2.940)</b>
<b>Pagos por inversiones (-)</b>		<b>-</b>	<b>(2.940)</b>
Inmovilizado intangible		-	(2.940)
<b>Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>1.070.000</b>	<b>-</b>
Inversiones inmobiliarias		1.070.000	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(824.940)</b>	<b>336.892</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(824.940)</b>	<b>336.892</b>
Emisión		(824.940)	336.892
Deudas con entidades de crédito (+)		(711.940)	(363.009)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	11 y 15	(113.000)	699.901
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(17.884)</b>	<b>33.493</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		34.837	1.344
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	16.953	34.837

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

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 e  
Informe de gestión consolidado del ejercicio 2025  
Incluye informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

**1. Información General**

**1.1. Sociedad dominante, sociedades dependientes y sociedades asociadas**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), 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 7 de septiembre de 2022.

La Sociedad dominante 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 es cabecera de un grupo de sociedades dependientes y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas, 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.

No se excluye del perímetro de consolidación ninguna sociedad dependientes

No existen inversiones significativas en el Grupo cuya moneda funcional sea diferente a la moneda local de presentación de sus cuentas anuales consolidadas.

En las cuentas anuales consolidadas 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 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

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 de situación consolidado y en “Resultado atribuido a los socios externos” dentro de la cuenta de resultados consolidados. A 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 no hay socios externos.

Cuando es necesario, si los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas 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.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 son las siguientes:

Sociedad	Sociedad titular de la participación directa	Porcentaje nominal del capital poseído	Importe Bruto de participación (euros)	Domicilio	Actividad	Audidores Sociedad Participada
Edificio Barceló 5, S.L.U.	Mistral Iberial Real Estate SOCIMI, S.A.	100%	6.979.600	C/ Serrano, 45, 2º planta, 28001, Madrid	Alquiler de inmuebles por cuenta propia	Grant Thornton, S.L.

Todas las sociedades mencionadas, al igual que la dominante, cierran sus cuentas anuales al 31 de diciembre de 2025 y se han incluido en la consolidación aplicando el método de integración global.

La sociedad Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) (Sociedad dependiente de la Sociedad dominante), 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.

Al cierre del ejercicio 2024, el único inmueble propiedad de la Sociedad dependiente se encontraba clasificado en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7), en base a la intención de la Sociedad de enajenar la totalidad de las viviendas de este durante el ejercicio 2025.

No obstante, durante el ejercicio 2025 la Sociedad dependiente ha modificado su plan de negocio, decidiendo mantener en explotación parte del activo con el objetivo de continuar cumpliendo con el régimen EDAV, por lo que se ha reclasificado la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tienen intención de ser vendidas al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” en el ejercicio 2025 y ha reflejado como operaciones continuadas los arrendamientos de dichas viviendas, reexpresando las cifras de 2024.

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.

### Régimen SOCIMI

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.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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:

- a. 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.
- b. Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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.

- c. 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.

Durante el ejercicio 2025 la sociedad dependiente ha iniciado un proceso de desinversión parcial del inmueble del que es titular tal y como se menciona en la Nota 2 e), habiendo formalizado la venta de una de las viviendas que integran el edificio. La sociedad dependiente prevé continuar con la venta de determinadas unidades en ejercicios posteriores, manteniendo en todo caso un mínimo de ocho viviendas destinadas al arrendamiento con el objetivo de seguir cumpliendo los requisitos establecidos por el régimen fiscal aplicable a las EDAV.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

Contrato de gestión de Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)

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 dependiente 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):

- a. 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)
- b. 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.
- c. 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. (Sociedad Unipersonal).

## **2. Base de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

### **a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas, compuestas 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 la memoria consolidada compuesta por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y de las sociedades dependientes (ver detalle en nota 1), habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, todos ellos consolidados, del Grupo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025 serán formuladas en tiempo y forma y depositadas, junto con el correspondiente informe de auditoría, en el Registro Mercantil en los plazos establecidos legalmente.

b) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales han sido preparadas 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.
- Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.
- 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 ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras de las cuentas anuales consolidadas están expresadas en euros.

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

c) Principios contables

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con los principios contables

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

d) Principios de consolidación

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

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025 incluyen información obtenida a partir de las cuentas anuales de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y de la sociedad dependiente detallada en la nota 1, teniendo en cuenta los siguientes principios:

a. 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 considera como fecha de primera consolidación el 11 de mayo de 2022, fecha en la que la Sociedad dominante adquirió el control de Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), en base a lo establecido en el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre.

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

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores del Grupo para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4a).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 4a).
- El análisis de la clasificación y valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4.d).
- El seguimiento del cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal aplicable a las Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda – EDAV (Nota 4g) y del Régimen SOCIMI.

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

f) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

g) Cambios en el perímetro de consolidación

En el ejercicio 2025 no ha habido cambios del perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2024.

h) Comparación de la información

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

Desde finales del ejercicio 2024, respecto al inmueble propiedad de la Sociedad, situado en Calle Barceló 5, 28004, Madrid (ver nota 6), el Administrador Único de la Sociedad se había comprometido con un plan de desinversión y por lo tanto se encontraba disponible para su enajenación, en las condiciones estipuladas por la NRV 7ª del Plan General Contable. Como consecuencia de ello, al cierre del ejercicio 2024, la totalidad del Activo Inmobiliario se reclasificó bajo el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7), en base a la intención de la Sociedad de enajenar la totalidad de las viviendas del Activo Inmobiliario durante el ejercicio 2025 y por cumplir con las condiciones expuestas en la NRV 7ª del PGC.

No obstante, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha modificado su plan de negocio, decidiendo mantener en explotación parte del activo con el objetivo de continuar cumpliendo con el régimen EDAV, por lo que se ha reclasificado la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tienen intención de ser vendidas al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” en el ejercicio 2025.

De acuerdo con lo establecido en la normativa contable aplicable en materia de operaciones interrumpidas, cuando un conjunto de actividades es clasificado como interrumpido, la Sociedad presenta en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada el resultado correspondiente a dichas operaciones de forma separada, incluyendo, a efectos comparativos, el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan tal consideración en la fecha de cierre del ejercicio al que se refieren las cuentas anuales consolidadas.

En este sentido, como consecuencia de la revisión del plan de negocio llevada a cabo en el ejercicio 2025, el Grupo ha procedido a reclasificar como operaciones interrumpidas únicamente los resultados asociados a los inmuebles cuya enajenación se espera completar, reexpresando a efectos comparativos la información correspondiente al ejercicio 2024 para adecuarla a la clasificación vigente al cierre del ejercicio 2025.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

i) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado consolidado de cambios en el patrimonio neto 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 de la memoria consolidada.

j) Cambios en estimaciones y criterios contables

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 por cambios de criterios contables ni en las estimaciones.

k) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros 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 las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.

l) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 han sido formuladas por los administradores 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.

### 3. Distribución del resultado

La propuesta de distribución de resultados de la Sociedad Dominante del Grupo que los Administradores someten a la aprobación de los Socios es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	
ganancias	<u>(130.353)</u>
<u>Aplicación</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(130.353)</u>
Total	<u>(130.353)</u>

Al 10 de junio de 2025 los accionistas de la Sociedad dominante aprobaron la distribución del resultado negativo del ejercicio 2024 de 139.305 euros, destinando 139.305 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024 fueron formuladas el 27 de marzo de 2025 y aprobadas en fecha 10 de junio de 2025.

### 4. Normas de registro y valoración

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

a) Homogenización valorativa

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

Los elementos del activo y pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de las cuentas anuales 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 las cuentas anuales han sido valoradas 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 efectos de alcanzar una imagen fiel del grupo.

b) Homogenización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecerán en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales 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 las cuentas anuales consolidadas, podrá incluirse en la consolidación por los valores contables correspondientes a las citadas cuentas anuales consolidadas, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de la memoria de las cuentas anuales consolidadas. Todas las sociedades consolidadas cierran su ejercicio económico el 31 de diciembre.

c) 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.

d) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la 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.

e) 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. En particular se aplican los siguientes criterios:

e.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. Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 5 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

f) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2025 se ha determinado en base a la tasación efectuada por el experto independiente de la dirección empleándose el método comparativo con otros inmuebles de características similares.

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio la 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.

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

Elemento	Porcentaje de vida útil
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

f.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.

g) 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.

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

h.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren 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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

- 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 no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

i) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

El Grupo registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

i.1) Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

i.2) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

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

j) Instrumentos financieros

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

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

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 los administradores de la Sociedad dominante y la Gestora 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 esta 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 del Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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 activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, el Grupo 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 del Grupo 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.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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 consolidada.

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, el Grupo 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 consolidada.

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.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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 consolidado 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 del Grupo, 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 socios 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 al Grupo como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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 consolidada de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 transfiera los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que el Grupo clasifica a los mismos, son las siguientes:

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 el Grupo.

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, cuya política contable se encuentra detallada en la nota m.2.2.

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 a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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).

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

j.3) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

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

k) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán 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 el Grupo 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 consolidado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 19 de septiembre de 2022 y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2022 y siguientes, la Sociedad dominante 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 dominante, en la medida en que la Sociedad dominante 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 dominante 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 dominante 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 dominante 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.

l) Provisiones y contingencias

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

Los administradores del Grupo en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- 1.1) 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.
- 1.2) 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 del Grupo.

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

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

m) 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.

n) Ingresos y gastos

Los ingresos provienen principalmente de servicios de arrendamiento de los inmuebles propiedad del Grupo. 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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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

n.1) Ingresos por arrendamientos

La actividad principal del Grupo es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

o) 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 consolidada 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 las cuentas anuales consolidadas.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto consolidado y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones durante los ejercicios, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa, con excepción del fondo de comercio, son:

	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.24	-	-
Entradas	2.940	2.940
Saldo al 31.12.24	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>
Saldo al 31.12.25	<u>2.940</u>	<u>2.940</u>
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.24	-	-
Dotación a la amortización	(442)	(442)
Saldo al 31.12.24	<u>(442)</u>	<u>(442)</u>
Dotación a la amortización	(588)	(588)
Saldo al 31.12.25	<u>(1.030)</u>	<u>(1.030)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.24	<u>2.498</u>	<u>2.498</u>
Valor Neto Contable al 31.12.25	<u>1.910</u>	<u>1.910</u>

No se han capitalizado gastos financieros en el periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2025 ni al terminado 31 de diciembre de 2024.

No se ha realizado ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado, ni existen bienes afectos a garantía y a reversión, ni restricciones a la titularidad.

No existen elementos totalmente amortizados al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

**6. Inversiones inmobiliarias**

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

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.24	5.540.029	7.032.337	393.262	12.965.628
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(5.540.029)	(7.032.337)	(393.262)	(12.965.628)
Saldo al 31.12.24	-	-	-	-
Trasposos de activos no corrientes mantenidos para la venta	3.090.817	3.923.388	218.984	7.233.189
Saldo al 31.12.25	3.090.817	3.923.388	218.984	7.233.189
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 01.01.24	-	(207.314)	(48.242)	(255.556)
Dotación a la amortización	-	(140.646)	(39.329)	(179.975)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	347.960	87.571	435.531
Saldo al 31.12.24	-	-	-	-
Dotación a la amortización	-	(78.468)	(21.898)	(100.366)
Trasposos de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(194.133)	(48.760)	(242.893)
Saldo al 31.12.25	-	(272.601)	(70.658)	(343.259)
Valor Neto Contable al 31.12.24	-	-	-	-
Valor Neto Contable al 31.12.25	3.090.817	3.650.787	148.326	6.889.930

Con fecha 12 de julio de 2022, la sociedad dependiente Edificio Barceló 5, S.L., 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). El Grupo activa el IVA de la compra del inmueble al no tener carácter recuperable.

Al cierre del ejercicio 2024, el inmueble se encontraba clasificado en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7), en base a la intención del Grupo de enajenar la totalidad de las viviendas de este durante el ejercicio 2025.

No obstante, durante el ejercicio 2025 el Grupo ha modificado su plan de negocio, decidiendo mantener en explotación parte del activo con el objetivo de continuar cumpliendo con el régimen EDAV de la Sociedad dependiente, por lo que se ha reclasificado la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tienen intención de ser vendidas al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” en el ejercicio 2025.

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha obtenido 502.320 euros de ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias (471.712 euros en 2024), los cuales se encuentran reflejados por importe de 259.520 euros (257.150 euros en 2024) en el epígrafe de “Importe neto de la cifra de negocios” (Nota 16a), y por importe de 242.800 euros (214.562 euros en 2024) contenidos en el epígrafe “Operaciones interrumpidas” (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la Sociedad durante el ejercicio 2025 han ascendido a 439.128 euros (410.914 euros en 2024), de los cuales se encuentran reflejados por importe de 249.070 euros (284.106 euros en 2024) en el epígrafe de “Servicios exteriores” (Nota 16b), y por importe de 190.058 euros (126.808 euros en 2024) contenidos en el epígrafe “Operaciones interrumpidas” (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

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

Valor de mercado del inmueble: 17.385.000 euros con fecha 31 de diciembre de 2025. Realizada por expertos independientes de reconocido prestigio mediante el método de comparación.

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

Los administradores del Grupo 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 mobiliario adquirido en régimen de arrendamiento financiero para dicho inmueble firmado el 10 de octubre de 2022 y cuyo vencimiento ha sido el 10 de septiembre de 2025, pasando a ser propiedad de la Sociedad. Los datos a cierre del ejercicio 2025 y 2024 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	36	375.988	-	-
<b>Total</b>	<b>375.988</b>			<b>375.988</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Descripción del bien	Valor bien	Duración del contrato (meses)	Periodo transcurrido (meses)	Cuotas pagadas 2024	Cuotas pagadas en ejercicios anteriores	Deuda pendiente
Mobiliario	375.988	36	27	234.993	-	140.995
<b>Total</b>	<b>375.988</b>			<b>234.993</b>	<b>-</b>	<b>140.995</b>

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 ejercicio 2025 y del ejercicio 2024 la Sociedad no tenía completamente cubierto el inmueble del que es propietaria, existiendo cierto déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos, aunque cubierto en su mayoría.

## 7. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al cierre del ejercicio 2024, el Grupo tenía la intención firme de vender en el corto plazo todas las viviendas que conforma el inmueble, las cuáles mantenía como arrendamiento operativo en España.

Por lo tanto, y dado que al cierre del ejercicio 2024 se cumplían los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, se procedió a realizar las oportunas reclasificaciones a este epígrafe. No se reconociéndose resultados significativos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o en el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto derivados de esta reclasificación.

Con fecha 29 de septiembre de 2025, el Grupo ha vendido por importe de 1.070.000 euros, la vivienda 2º C sita en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 269.110 euros, el cual se encuentra reflejado en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada “Operaciones interrumpidas” (Nota 16c).

No obstante, durante el ejercicio 2025 y con posterioridad al cierre de 2024, el Grupo ha modificado su plan de negocio, decidiendo mantener en explotación parte del activo con el objetivo de continuar cumpliendo con el régimen EDAV, por lo que se ha reclasificado la parte correspondiente a las viviendas que no van a ser vendidas al epígrafe de “Inversiones inmobiliarias” en el ejercicio 2025.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

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

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
Saldo al 01.01.24	-	-	-	-
Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	5.540.029	6.684.447	305.695	12.530.170
Saldo al 31.12.24	5.540.029	6.684.447	305.695	12.530.170
Entradas	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(358.510)	(432.565)	(18.358)	(809.433)
Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 6)	(3.090.817)	(3.729.326)	(170.224)	(6.990.367)
Saldo al 31.12.25	2.090.702	2.522.556	117.113	4.730.370

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 existe financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta (véase Nota 10), que también ha sido reclasificada al epígrafe “Deudas con entidades de crédito” de forma proporcional a las inversiones inmobiliarias según el siguiente detalle:

	01.01.2025	Traspaso a Deudas con Entidades de Crédito	Bajas por ventas	31.12.2025
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	6.144.868	(3.317.376)	(413.273)	2.414.219
<b>Total</b>	<b>6.144.868</b>	<b>(3.317.376)</b>	<b>(413.273)</b>	<b>2.414.219</b>
	01.01.2024	Traspaso de Deudas con Entidades de Crédito	Bajas por ventas	31.12.2024
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	6.144.868	-	6.144.868
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>6.144.868</b>	<b>-</b>	<b>6.144.868</b>

## 8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

### 8.1. Arrendamiento operativo

No existen cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos contratadas con los arrendatarios.

## 9. Activos financieros

### 9.1. Activos financieros a coste amortizado

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

	Inversiones financieras a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	34.246	31.793	34.246	31.793
	34.246	31.793	34.246	31.793

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

<u>Categorías:</u>	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Activos financieros a coste amortizado	26.030	39.615	26.030	39.615
	26.030	39.615	26.030	39.615

Los activos financieros a largo plazo se componen a 31 de diciembre de 2025 de fianzas depositadas en IVIMA (Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid) de las garantías entregadas por los arrendadores al alquilar las viviendas.

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

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

Además, el Grupo posee una tesorería con un saldo por valor de 16.953 euros, siendo de 34.837 euros al 31 de diciembre de 2024.

## 9.2. Clasificación por vencimientos

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

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	26.030	34.246	-	-	-	60.276
	26.030	34.246	-	-	-	60.276

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

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	39.615	31.793	-	-	-	71.408
	39.615	31.793	-	-	-	71.408

## 10. Pasivos financieros

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	2.683.618	-	2.683.618	-
<b>Total</b>	<b>2.683.618</b>	<b>-</b>	<b>2.683.618</b>	<b>-</b>

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	339.193	-	846.791	905.011	1.185.984	905.011
<b>Total</b>	<b>339.193</b>	<b>-</b>	<b>846.791</b>	<b>905.011</b>	<b>1.185.984</b>	<b>905.011</b>

En 2024 la totalidad los pasivos financieros a largo plazo del Grupo fueron reclasificados al epígrafe de “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7).

### 10.1. Pasivos financieros a coste amortizado

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

Concepto	No corriente		Corriente	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	747.901	860.901
<i>Tipo fijo</i>	-	-	747.901	860.901
Deudas con entidades de crédito	2.683.618	-	339.193	-
<i>Tipo fijo</i>	2.683.618	-	339.193	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	15.012	18.710
<i>Acreeedores varios</i>	-	-	15.012	18.710
Otros pasivos financieros	-	-	83.878	25.400
<b>Total</b>	<b>2.683.618</b>	<b>-</b>	<b>1.185.984</b>	<b>905.011</b>

La financiación de la sociedad dependiente 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 el 31 de julio de 2047
- Tipo de interés anual del 3,75%.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente

A fecha de 31 de diciembre de 2025, el principal de la deuda de la Sociedad dependiente asciende a 5.116.941 euros, que se incluyen 2.268.000 euros en el epígrafe de “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” y el resto en los epígrafes “Deudas con entidades de créditos a largo plazo y corto plazo”.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

A fecha de 31 de diciembre de 2024, el principal de la deuda de la Sociedad ascendía a 5.633.372 euros, que se incluía en el epígrafe de “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a 204.029 euros (214.433 euros durante el ejercicio 2024). No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

En el ejercicio 2025, se encuentran reflejados por importe de 128.176 euros (120.898 euros en 2024) en el epígrafe de “Gastos financieros por deudas con terceros”, y por importe de 75.853 euros (93.535 euros en 2024) incluidos en el epígrafe “Operaciones interrumpidas” (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La financiación de la Sociedad dependiente 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 el 31 de octubre de 2027
- Tipo de interés anual del 5,79% para el primer año y Euribor (12 meses) + diferencial del 1,6%
- Carencia del principal de 2 años.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente.

A fecha de 31 de diciembre de 2025, el principal de la deuda de la Sociedad dependiente asciende a 345.486 euros, que se incluyen 146.219 euros en el epígrafe de “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” y el resto en los epígrafes “Deudas con entidades de créditos a largo plazo y corto plazo”.

A fecha de 31 de diciembre de 2024, el principal de la deuda de la Sociedad dependiente ascendía a 400.000 euros, que se incluía en el epígrafe de “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a 18.422 euros (23.148 euros durante el ejercicio 2024). No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

En el ejercicio 2025, se encuentran reflejados por importe de 11.573 euros (12.581 euros en 2024) en el epígrafe de “Gastos financieros por deudas con terceros”, y por importe de 6.849 euros (11.573 euros en 2024) incluidos en el epígrafe “Operaciones interrumpidas” (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad 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 15.706 euros (20.941 euros en 2024).

En el ejercicio 2025, se encuentran reflejados por importe de 9.867 euros (11.807 euros en 2024) en el epígrafe de “Gastos financieros por deudas con terceros”, y por importe de 5.839 euros (9.134 euros en 2024) en el epígrafe “Operaciones interrumpidas” (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **10.1.1. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle del epígrafe del balance consolidado de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

Concepto	31.12.25	31.12.24
Acreedores varios	15.012	18.710
Total	15.012	18.710

**Información sobre plazos de pago a proveedores y acreedores**

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

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

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	10
Ratio de operaciones pagadas	11	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	45
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	624.955	705.437
Total pagos pendientes	8.181	18.718
	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	620.356	690.250
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	887	877
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	99%	98%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97%	100%

**10.2. Clasificación por vencimientos**

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

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	339.193	325.021	169.175	175.629	2.013.793	3.022.811
Derivados y otros	829.050	-	-	-	-	829.050
	1.168.243	325.021	169.175	175.629	2.013.793	3.851.861

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

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

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Derivados y otros	905.011	-	-	-	-	905.011
	905.011	-	-	-	-	905.011

**11. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros**

a) Información cualitativa

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

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 de la sociedad 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, la sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación.

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 siempre estimando que los beneficios previstos de la sociedad participada le otorgarán mayor liquidez según vaya repartiendo dividendos.

c. Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda 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.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

d. Riesgo de tipo de cambio

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

b) Información cuantitativa

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

El Grupo tiene líneas de crédito con empresas del grupo a tipo de interés de mercado.

## 12. Fondos Propios

a) Capital social

El capital social de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 5.000.000 de 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 dominante. 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 31 de diciembre de 2025 los accionistas con participación superior al 5% en el capital de la Sociedad dominante son los siguientes:

<u>Inversor</u>	<u>Porcentaje participación</u>
Micosquie SA de Capital Variable	14,29%
Viviendas de Vizcaya, S.A.	14,29%
Ricardo Perusquia/ M <sup>a</sup> Teresa Barrutieta	7,14%
Ángel Losada Moreno	7,14%
Gestinafi, S.L.	5,71%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	5,57%
Servinmo Activos, S.L.	5,00%
Saiciton, 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%

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

b) Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 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) Reservas y resultados de ejercicios anteriores

Su desglose es el siguiente:

	2025	2024
Reservas en sociedades consolidadas	(1.232.321)	(896.848)
Total	(1.232.321)	(896.848)

a. Reserva legal de la Sociedad Dominante

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

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

b. Reservas en sociedades consolidadas

El detalle de las reservas consolidadas por las sociedades es el siguiente:

	31.12.25	31.12.24
De sociedades consolidadas por integración global		
Edificio Barceló 5, S.L.U.	(1.232.321)	(896.848)
	(1.232.321)	(896.848)

d) Resultado del ejercicio

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación al resultado atribuible a la Sociedad dominante durante el ejercicio cerrado el 31 de diciembre 2025 y 2024 ha sido la siguiente:

	31.12.2025	31.12.2024
Edificio Barceló 5, S.L.U.	(130.380)	(335.473)
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	(21.695)	(139.305)
	(152.075)	(474.778)

**13. Situación fiscal**

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

2025		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	No corriente	Corriente
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	3
Activo por impuesto corriente	4.635	-
	4.635	3

  

2024		
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores
	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	38.653	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	5.312
	38.653	5.312

La conciliación entre el resultado contable consolidado y la suma de bases imponibles del perímetro de consolidación de los ejercicios 2025 y 2024, es la siguiente:

31.12.25			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	(152.075)	(152.075)
Ajuste Régimen SOCIMI	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			(152.075)
Compensación Bases Imponibles Negativas		-	-
Total Base Imponible			(152.075)
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Líquido a pagar			-

  

31.12.24			
Cuenta de Pérdidas y Ganancias			
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	-	(474.778)	(474.778)
Ajuste Régimen SOCIMI	-	-	-
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			(474.778)
Compensación Bases Imponibles Negativas		-	-
Total Base Imponible			(474.778)
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Líquido a pagar			-

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos de las empresas del Grupo 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 31 de diciembre de 2025 están abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios de todos los impuestos que le son de aplicación.

Los administradores del Grupo consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

**14. Exigencias normativas derivadas de la condición SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012**

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No se han distribuido dividendos.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se han distribuido dividendos.

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

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades en el ejercicio 2022.

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI son los enumerados en la Nota 5.

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

No es de aplicación.

**15. Operaciones con partes vinculadas**

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

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

El detalle de las operaciones con partes vinculadas de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Concepto	Saldos al 31.12.25 Activo/(pasivo)		
	Saldos acreedores		
	Compras y servicios	Préstamos	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(747.901)	(36.811)
Mistral Investment Management, S.L.	(72.160)	-	-
Total empresas grupo y asociadas	<b>(72.160)</b>	<b>(747.901)</b>	<b>(36.811)</b>

  

Concepto	Saldos al 31.12.2024 Activo/(pasivo)		
	Saldos acreedores		
	Compras y servicios	Préstamos	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(846.500)	(14.401)
Mistral Investment Management, S.L.	(68.096)	-	-
Total empresas grupo y asociadas	<b>(68.096)</b>	<b>(846.500)</b>	<b>(14.401)</b>

Al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 las transacciones con Mistral Investment Management, S.L. (Sociedad gestora) corresponden a la comisión de gestión.

A 31 de diciembre de 2025 el total del saldo de préstamos con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 733.500 euros de principal y 14.401 euros de intereses capitalizados, 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 31 de diciembre de 2024 el total del saldo de préstamos con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 846.500 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 el importe total pendiente de devolución a Mistral Iberia

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

Real Estate SOCIMI, S.A. es de 860.901 euros (14.401 euros de intereses devengados hasta la fecha incluidos).

**16. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo se corresponde íntegramente con los ingresos derivados del arrendamiento de las viviendas del inmueble de su propiedad.

b) Otros gastos de explotación

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

	2025	2024
Gastos de investigación	--	31
Reparaciones y conservación	24.818	11.192
Servicios profesionales independientes	177.387	228.976
Primas de seguros	2.373	2.002
Servicios bancarios	2.133	1.219
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	--	6.934
Suministros	16.517	12.518
Otros servicios	25.843	21.234
Tributos	76.228	45.098
	<b>325.299</b>	<b>329.204</b>

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada proviene de servicios de abogados, fiscalistas, asesor registrado, banco agente, valorador independiente, BME, Iberclear (y en el ejercicio 2024 se incluyen además el resto de gastos por servicios profesionales asociados a la salida a cotización en BME Scaleup), notarías, servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

c) Operaciones interrumpidas

Al cierre del ejercicio 2024, el inmueble se encontraba clasificado en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Nota 7), en base a la intención de la Sociedad de enajenar la totalidad de las viviendas de este durante el ejercicio 2025.

No obstante, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha modificado su plan de negocio, decidiendo mantener en explotación parte del activo con el objetivo de continuar cumpliendo con el régimen EDAV, por lo que se ha reclasificado la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tienen intención de ser vendidas al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” en el ejercicio 2025.

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

	Euros	
	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Prestaciones de servicios	242.800	214.562
Resultados por enajenaciones y otras	269.110	-
Aprovisionamientos	(132)	
Servicios exteriores	(190.058)	(126.808)
Tributos	(18.790)	(35.751)
Amortización del inmovilizado	(8.542)	(26.942)
Gastos financieros por deudas con terceros	(88.541)	(112.403)
<b>Totales</b>	<b>205.847</b>	<b>(87.342)</b>

### 17. Información sobre el medio ambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, 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.

### 18. Otra información

El Grupo no tiene personal contratado.

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

Las labores de gestión del Grupo son realizadas por Mistral Investment Management, S.L. (sociedad gestora).

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

#### Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los administradores del Grupo

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

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 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., Edificio Barceló 5, S.L., Residencial Torre Castelló, S.L. y Mistral Residencial S.A..	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%	4,77%	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	--	1,30%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	--	0,62%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	--	6,33%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en su cargo de Administrador Único de la sociedad.
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración y enajenación de valores mobiliarios.	--	0,31%	Administrador único de la sociedad.
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles		0,31%	
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas.	--	0,34%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo Administradora Única de la sociedad.

### 19. Honorarios de auditores de cuentas

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

	2025	2024
Servicios de auditoría	17.797	16.750
Por servicios distintos	5.496	5.300
<i>Por otros servicios</i>	<i>5.496</i>	<i>5.300</i>
	<u>23.293</u>	<u>22.050</u>

### 20. Hechos posteriores al cierre

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado un proceso de desinversión parcial del inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.U. habiendo formalizado la venta de una vivienda de las que integran el edificio. El Grupo prevé continuar con la venta de determinadas unidades en ejercicios posteriores, manteniendo en todo caso un mínimo de ocho viviendas destinadas al arrendamiento con el objetivo de seguir cumpliendo los requisitos establecidos por el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

Adicionalmente, se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes:

- Con fecha 16 de marzo de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 1.125.000 euros, la vivienda 2º B sita en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 332.659 euros.
- Con fecha 16 de marzo de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 2.300.000 euros, la vivienda 4º B sita en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 853.815 euros.

Con fecha 19 de marzo de 2026, el Grupo ha devuelto el capital prestado más los intereses devengados de los préstamos recibidos de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

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

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

A juicio de los Administradores de la Sociedad dominante, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos posteriores que pudieran tener un impacto significativo en estas.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

## **1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACION DE LA SOCIEDAD**

El patrimonio neto del Grupo suma 5.401.291 euros, lo que supone un ligero descenso respecto a la cifra del año anterior, en concreto en un 2,93%. El importe de los fondos propios viene conformado por el aumento que proviene de las pérdidas generadas por las Sociedades que conforman y que fueron capitalizados en la misma como reservas voluntarias en el caso de la Sociedad dominante y como una reducción de las reservas en sociedades consolidadas como consecuencia de las pérdidas de la Sociedad dependiente.

Respecto al resultado en pérdidas del ejercicio 2025, se ha producido una mejora respecto al precedente viene determinado por la reducción de los gastos por servicios profesionales independientes.

La actividad del Grupo se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para su arrendamiento, con el objetivo principal de maximizar los ingresos y la rentabilidad de las inversiones en cartera.

La cartera inmobiliaria de del Grupo está compuesta por un único activo que consta al final del ejercicio de un total de 13 unidades residenciales en la calle Barceló 5, de Madrid, El activo está valorado a 31 de diciembre de 2025 en un importe total de 17.385.000 €, según informe de valoración emitido por Tecnitasa, S.A.

El activo se ubica en la provincia de Madrid, en distrito Centro, en concreto en el barrio de Justicia y se encuentra arrendado con contratos LAU de vivienda habitual. Los servicios de arrendamiento se han encomendado al operador Home Select Property Management, S.L., que se encuentra especializado en el alquiler de viviendas de lujo en Madrid.

## **2. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA EL GRUPO**

El negocio y las actividades del Grupo están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier compañía en su sector.

**Riesgo de daños materiales:** Los inmuebles del Grupo están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, el Grupo deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración. No obstante, el Grupo ha suscrito pólizas de seguro a través de la sociedad dependiente, Edificio Barceló 5, S.L. para cubrir los riesgos de daños materiales.

**Grado de concentración - Geografía:** La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. De hecho, el Grupo, hasta la fecha, ha realizado la totalidad de sus inversiones en la provincia de Madrid, lo que la expone de manera considerable a esta región y en concreto al sector de las viviendas de lujo. Sin embargo, precisamente ese foco en lujo y en residencial es una de las fortalezas de la sociedad ya que Madrid se ha consolidado como la segunda ciudad europea más atractiva para la inversión inmobiliaria, solo superada por Londres (según informe elaborado por PwC y Urban Land Institute), hecho que pone de manifiesto la fortaleza del mercado inmobiliario madrileño. En la actualidad, el barrio de Justicia, especialmente la zona de Las Salesas se ha convertido en uno de los destinos más solicitados para la vivienda de lujo y la escasez de obra nueva en este segmento ha propiciado un aumento en los precios.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Memoria consolidada del 2025**

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

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

**Información cualitativa**

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

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 de la sociedad están compuestos principalmente de deuda comercial. La sociedad 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 consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación.

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.

c) Riesgo de mercado

Tanto la tesorería como la deuda 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.

d) Riesgo de tipo de cambio

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

**Información cuantitativa**

a) Riesgo de crédito:

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

b) Riesgo de liquidez:

El Grupo tiene líneas de crédito con empresas del grupo a tipo de interés de mercado.

**3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DEL GRUPO**

El Grupo considera que la marcha de la sociedad se desarrolle por los cauces habituales, teniendo en cuenta que, como es lógico, la actividad se verá influenciada por la marcha de la actividad económica general de su sociedad dependiente Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)

**4. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha iniciado un proceso de desinversión parcial del inmueble de Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal) habiendo formalizado la venta de una vivienda de las que integran el edificio. El Grupo prevé continuar con la venta de determinadas unidades en ejercicios posteriores, manteniendo en todo caso un mínimo de ocho viviendas destinadas al arrendamiento con el objetivo de seguir cumpliendo los requisitos establecidos por el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales, se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes:

- Con fecha 16 de marzo de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 1.125.000 euros, la vivienda 2º B sita en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 332.659 euros.
- Con fecha 16 de marzo de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 2.300.000 euros, la vivienda 4º B sita en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 853.815 euros.

Con fecha 19 de marzo de 2026, el Grupo ha devuelto el capital prestado más los intereses devengados de los préstamos recibidos de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

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

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

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

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.  
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Memoria consolidada del 2025**

**5. ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO**

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

**6. INFORMACIÓN SOBRE ADQUISICIONES DE ACCIONES / PARTICIPACIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo no ha realizado operaciones con acciones propias de la Sociedad dominante.

**7. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el Grupo no usa instrumentos financieros de ningún tipo.

**8. INFORMACIÓN SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES Y ACREEDORES**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes. Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance.

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

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	10
Ratio de operaciones pagadas	11	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	45
	2025	2024
	Importe	Importe
Total pagos realizados	624.955	705.437
Total pagos pendientes	8.181	18.718
	2025	2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	620.356	690.250
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	887	877
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	99%	98%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	97%	100%

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. han formulado las cuentas anuales consolidadas (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 la memoria consolidada) y el informe de gestión del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas.

Madrid, 31 de marzo de 2026

---

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

## ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

### ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

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

El Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. se encuentra compuesto por:

- Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Juan José Álvarez García, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de Presidente del Consejo de Administración.
- D. Francisco Caravaca Portillo, consejero.
- D. Hipólito Valentín Gerard Rivero, consejero.
- D. Ricardo Perusquia, consejero.
- D. Víctor López Díaz-Guerra, consejero.
- Viviendas de Vizcaya, S.A., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Oscar Landeta Burghardt, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- Doña María José Zueco Peña, designada Secretaria no consejera.

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

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

La Sociedad, que no tiene empleados, a 2 de junio de 2022 suscribió un Contrato de Gestión con Mistral Investment Management S.L., empresa Gestora en la que se encuentra el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

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

- El estudio, valoración y ejecución de las inversiones inmobiliarias o de otra naturaleza que pudieran suscitarse en beneficio de la Sociedad así como de la estructura de financiación de las mismas.
- La gestión ordinaria en sus más amplios términos de los activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titularidad de la sociedad y de las sociedades y entidades participadas por esta última.
- La validación y seguimiento de la política de explotación y comercialización en alquiler de los activos inmobiliarios, el control y seguimiento de los contratos de arrendamiento, el seguimiento del mantenimiento de los activos inmobiliarios y el control presupuestario de la explotación de éste.
- La contratación y seguimiento de los servicios y proveedores que estime convenientes para atender las necesidades propias de los activos inmobiliarios, la sociedad y sus actividades.
- La gestión de la estructura financiera de la Sociedad con el objetivo de mantener la estructura óptima que permita maximizar el retorno para los Inversores, así como la gestión de la tesorería, la relación con entidades financieras, el control presupuestario y la gestión de cobros y pagos.
- La localización y presentación de socios o entidades financieras eventualmente interesados en la prestación de recursos ajenos a la Sociedad, así como la negociación e implementación de dichos acuerdos de financiación en los términos más provechosos para la Sociedad.
- Colaboración en cuanto a la estructuración de la asunción de empréstitos o financiación ajena de la Sociedad que pudieran ser necesarios o convenientes para la ejecución de las oportunidades de inversión detectadas; correspondiendo a la propia Gestora su asunción y formalización.

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

- Dirección General, Estrategia y Análisis: estudio y análisis de oportunidades y toma de decisiones estratégicas.
- Operaciones: ejecución del negocio y relación con proveedores.
- Administración y Finanzas: gestión de cobros y pagos, presupuestos y relación con bancos e inversores.

- Supervisión y Control del Negocio: supervisión de la propia actividad y las actividades subcontratadas.

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

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

1. Grant Thornton - Auditor de cuentas
2. Armabex - Asesor Registrado
3. Banco Sabadell - Banco Agente
4. Tecnitasa - Valorador experto Independiente
5. Despacho Ramón Hermosilla - Asesor Legal
6. Global Fisco Asesores, S.L. - Asesoría Fiscal y Contabilidad
7. Despacho Belda Bordon Merodio - Asesoría Legal y Fiscal

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

#### **SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD:**

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad lleva a cabo las siguientes actuaciones para coordinar el Control Interno:

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

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

- Dirección General, Estrategia y Análisis
- Operaciones

- Administración y Finanzas

- Supervisión y Control de Negocio

Toda información recibida por la empresa es almacenada digitalmente para que esté disponible en el momento en que sea requerida.

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

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

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

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

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

#### **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:**

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

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

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