Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.
www.mistraliberiarealestate2.com
Serrano, 45 – 2ª Planta
28001 MADRID

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

Madrid, 29 de octubre 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 modificada por la Circular 2/2024 de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 modificada por la Circular 2/2024 de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el 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.

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. y sociedades dependientes

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes, por encargo del consejo de administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2026, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos consolidados, relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota explicativa 2.a adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

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

Grant Thornton

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del consejo de administración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y sociedades dependientes si bien no existe una obligación regulatoria o normativa alguna atendiendo al sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad y que se identifica en la nota explicativa 2 adjunta.

Grant Thornton, S.L.



Marta Alarcón Alejandre

29 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/02614
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

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

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros consolidados intermedios

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

Balance consolidado intermedio al
30 de junio de 2026
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2026	31.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**6.163.896**	**6.926.086**
Inmovilizado intangible	**5**	**1.618**	**1.910**
Aplicaciones informáticas		1.618	1.910
Inversiones inmobiliarias	**6**	**6.131.781**	**6.889.930**
Terrenos		2.743.814	3.090.817
Construcciones		3.248.197	3.650.787
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		139.770	148.326
Inversiones financieras a largo plazo	**9**	**30.497**	**34.246**
Otros activos financieros		30.497	34.246
ACTIVO CORRIENTE		**3.355.727**	**4.787.249**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**7**	**3.200.224**	**4.730.370**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**36.771**	**30.665**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9**	35.390	26.030
Activos por impuesto corriente	**13**	1.381	4.635
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**9.261**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**9**	**118.732**	**16.953**
Tesorería		118.732	16.953
TOTAL ACTIVO		**9.519.623**	**11.713.335**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2026	31.12.2025
PATRIMONIO NETO		**5.078.241**	**5.401.291**
Fondos propios	**12**	**5.078.241**	**5.401.291**
Capital	**12a**	**5.000.000**	**5.000.000**
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	**12b**	**776.000**	**1.976.000**
Reservas	**12c**	**(1.254.043)**	**(1.232.321)**
Reservas en sociedades consolidadas		(1.254.043)	(1.232.321)
Resultados de ejercicios anteriores		**(320.666)**	**(190.313)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(320.666)	(190.313)
Resultado del ejercicio	**3 y 12d**	**876.950**	**(152.075)**
PASIVO NO CORRIENTE		**2.592.943**	**2.683.618**
Deudas a largo plazo	**10**	**2.592.943**	**2.683.618**
Deudas con entidades de crédito		2.592.943	2.683.618
PASIVO CORRIENTE		**1.848.439**	**3.628.426**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**7**	**1.481.643**	**2.414.219**
Deudas a corto plazo	**10**	**335.289**	**423.071**
Deudas con entidades de crédito		182.045	339.193
Otros pasivos financieros		153.244	83.878
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**10 y 15**	**25.000**	**747.901**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**6.507**	**15.015**
Acreedores varios	**10**	6.484	15.012
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	23	3
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**28.220**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**9.519.623**	**11.713.335**

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (expresada en euros)

	Nota	30.06.2026	30.06.2025 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**16a**	**121.873**	**141.441**
Prestaciones de servicios		121.873	141.441
Otros gastos de explotación	**16b**	**(284.928)**	**(136.166)**
Servicios exteriores		(268.101)	(125.192)
Tributos		(16.827)	(10.974)
Amortización del inmovilizado	**5 y 6**	**(50.062)**	**-**
Otros resultados		**112**	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(213.004)**	**5.276**
Gastos financieros		**(69.329)**	**(62.297)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	**15**	(5.424)	-
Por deudas con terceros	**11**	(63.905)	(62.297)
RESULTADO FINANCIERO		**(69.329)**	**(62.297)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(282.333)**	**(57.021)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(282.333)**	**(57.021)**
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto impuestos	**16c**	**1.159.283**	**(24.226)**
RESULTADO DEL PERIODO	**3**	**876.950**	**(81.247)**

(*) Cifras reexpresadas

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

Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**876.950**	**(81.247)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**3**	**876.950**	**(81.247)**

B) ESTADO CONSOLIDADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024		**5.000.000**	**1.976.000**	**(40.148)**	**(896.848)**	**(474.778)**	**5.564.226**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025		**5.000.000**	**1.976.000**	**(40.148)**	**(896.848)**	**(474.778)**	**5.564.226**
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)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025		**5.000.000**	**1.976.000**	**(190.313)**	**(1.232.321)**	**(152.075)**	**5.401.291**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2026		**5.000.000**	**1.976.000**	**(190.313)**	**(1.232.321)**	**(152.075)**	**5.401.291**
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-		-	876.950	876.950
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(130.353)	(21.722)	152.075	-
Otras operaciones con socios o propietarios		-	-	(130.353)	(21.722)	152.075	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	(1.200.000)		-	-	(1.200.000)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2026	**12**	**5.000.000**	**776.000**	**(320.666)**	**(1.254.043)**	**876.950**	**5.078.241**

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

Estado de Flujos de Efectivo consolidado intermedio
correspondiente al período de seis meses termiado el
30 de junio de 2026
(expresado en euros)

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(289.285)**	**(226.571)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**876.950**	**(81.248)**
Ajustes del resultado		**(1.226.540)**	**124.766**
Amortización del inmovilizado (+)	**6 y 7**	50.062	221
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	**8**	(1.186.474)	-
Ingresos financieros (-)		5.424	124.545
Gastos financieros (+)	**11 y 15**	(95.440)	-
Otros ingresos y gastos (-/+)		(112)	-
Cambios en el capital corriente		**(29.711)**	**(145.544)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	**9**	(6.106)	3.577
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	**7 y 10**	(8.395)	15.691
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(15.210)	(164.812)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**11 y 15**	**90.016**	**(124.545)**
Pagos de intereses (-)		90.016	(124.545)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**3.425.000**	**(2.453)**
Pagos por inversiones (-)		**-**	**(2.453)**
Inversiones financieras a largo plazo		-	(2.453)
Cobros por desinversiones (+)		**3.425.000**	**-**
Inversiones inmobiliarias		3.425.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(3.033.936)**	**234.536**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(1.833.936)**	**234.536**
Emisión		(1.833.936)	234.536
Deudas con entidades de crédito (+)		(1.180.400)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	**11 y 15**	(722.901)	-
Otras deudas (+)		69.365	-
Deudas con entidades de crédito (-)		-	24.536
Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		-	210.000
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(1.200.000)**	**-**
Dividendos (-)		(1.200.000)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**101.779**	**5.513**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		16.953	34.837
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**9**	118.732	40.350

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas a los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2026

1. Información General

1.1. Sociedad dominante, sociedades dependientes y sociedades asociadas

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. (Sociedad dominante) y sociedades dependientes (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 en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, estando obligada a formular separadamente estados financieros intermedios consolidados, según lo dispuesto en la Circular 3/2023 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

No se excluye del perímetro de consolidación ninguna sociedad dependiente.

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

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

No existen dentro del Grupo sociedades asociadas ni multigrupo a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

Sociedades dependientes

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

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación “Socios externos” dentro del epígrafe “Patrimonio neto” del balance intermedio consolidado y en “Resultado atribuido a los socios externos” dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia. A 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 no hay socios externos.

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

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 son las siguientes:

Sociedad	Sociedad titular de la participación directa	Porcentaje nominal del capital poseído	Importe Bruto de participación (euros)	Domicilio	Actividad	Auditores Sociedad Participada
Edificio Barceló 5, S.L.U.	Mistral Iberial Real Estate SOCIMI II, S.A.	100%	5.379.600	C/ Serrano, 45, 2º planta, 28001, Madrid	Alquiler de inmuebles por cuenta propia	Grant Thornton, S.L.

La Sociedad dominante sólo tiene una sociedad dependiente que es la que se ha incluido en la consolidación aplicando el método de integración global.

La sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. (la única sociedad dependiente del Grupo), 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.

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad dependiente, decidió mantener en explotación parte del activo con el objetivo de continuar cumpliendo con el régimen EDAV, por lo que la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tenían intención de ser vendidas se muestran en el epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” y el resto en “Activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, la Sociedad dependiente ha actualizado su estimación sobre las unidades inmobiliarias que serán objeto de venta, las cuales seguirán en arrendamiento. En consecuencia, se han realizado los correspondientes traspasos entre los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (ver notas explicativas 6 y 7). Los ingresos y gastos asociados a cada grupo de viviendas, se han presentado como operaciones continuadas o interrumpidas según su clasificación a 30 de junio de 2026.

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.

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 del Grupo 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 el Grupo, 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 del Grupo 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 dominante 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 dominante 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 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. La Sociedad dominante no ha repartido dividendos ordinarios debido a que se habían obtenido pérdidas en el ejercicio 2025 (ver nota 3).

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 dominante 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 sistema multilateral de negociación BME Scaleup.

Durante el ejercicio 2025 el Grupo inició un proceso de desinversión parcial del inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.U. tal y como se menciona en la nota explicativa 2e). Durante los seis primeros meses del ejercicio 2026, el Grupo ha vendido dos viviendas y tiene previsto continuar con la venta de determinadas unidades 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.

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

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

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

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.U.

2. Base de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados, compuestas por el balance intermedio consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas consolidadas 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 del Grupo (ver detalle en nota explicativa 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 del Grupo habidos durante período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en estas notas explicativas vienen expresadas en euros.

b) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los estados financieros intermedios consolidados han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en los estados financieros intermedios consolidados.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros.

El Grupo está obligado a formular estados financieros intermedios consolidados, según lo dispuesto en la Circular 3/2023 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

c) Principios contables

Los estados financieros intermedios consolidados se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

d) Principios de consolidación

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

Los estados financieros intermedios consolidados al 30 de junio de 2026 incluyen información obtenida a partir de los estados financieros intermedios de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y de la sociedad dependiente detallada en la nota explicativa 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.U., 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad dominante 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).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad dominante optó por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante estimó que dichos requisitos se cumplían al 31 de diciembre de 2025, a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, y serán cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio. Dicha estimación se mantiene a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios consolidados, 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 intermedio 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 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 la consolidación

En el período de 6 meses terminado el 30 de junio del 2026 no ha habido cambios del perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2025.

h) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio consolidado y del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, además de las cifras del período de seis meses del ejercicio 2026, las cifras del 31 de diciembre de 2025 y para la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, y del estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, las correspondientes al mismo período del ejercicio anterior. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

A cierre del período de seis meses terminado a 30 de junio de 2026, el Grupo tiene la intención firme de venta en el corto plazo sobre varias de las viviendas del edificio situado en la Calle Barceló 5 (Madrid), cumpliéndose las condiciones establecidas en la normativa contable aplicable en materia de operaciones interrumpidas, cuando una parte significativa de la actividad de la Sociedad es objeto de enajenación o abandono, los resultados generados por dicha actividad deben presentarse de forma separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, bajo el epígrafe correspondiente a operaciones interrumpidas, incluyendo a efectos comparativos la reexpresión del ejercicio precedente.

En este sentido, como consecuencia de la transmisión efectiva con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 de dichas viviendas, el Grupo ha procedido a presentar como operaciones interrumpidas los resultados asociados a dichos activos, reexpresando con fines comparativos la información correspondiente al período de seis meses terminado a 30 de junio de 2025 para adecuarla a la clasificación vigente al cierre del período de seis meses terminado a 30 de junio de 2026.

i) Agrupación de partidas

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

j) Cambios en estimaciones y criterios contables

No se han realizado en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, ajustes a los estados financieros intermedios consolidados por cambios de criterios contables ni en las estimaciones.

k) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros intermedios consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios consolidados referentes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

l) Empresa en funcionamiento

Los estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio del 2026 han sido formulados por los administradores de la Sociedad dominante 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 del ejercicio 2025 de la Sociedad Dominante del Grupo que los Administradores sometieron a la aprobación de los Socios fue la siguiente:

Base de reparto	
ganancias	(152.075)
Aplicación	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(152.075)
Total	(152.075)

Al 23 de junio de 2026 los accionistas aprobaron la distribución del resultado negativo del ejercicio 2025 de 152.075 euros, destinando 152.075 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios consolidados son las siguientes:

a) Homogenización valorativa

Los elementos del activo y pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios 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 afectos de alcanzar una imagen fiel del grupo.

b) Homogenización temporal

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

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 y sus posteriores modificaciones.

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.

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 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 consolidada del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio el Grupo 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.

A 30 de junio de 2026, el Grupo ha evaluado la existencia de posibles indicios de deterioro de sus inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2025. Para ello, ha analizado la evolución de las rentas y del resultado operativo neto de los inmuebles desde dicha fecha, sin que se hayan observado resultados operativos netos negativos. Además, ha evaluado los precios pactados en los contratos de las ventas formalizadas el 3 y 29 de julio de 2026 (ver nota 20), que son superiores a los correspondientes valores netos contables. Sobre la base de estos análisis, el Grupo no ha identificado indicios de deterioro a 30 de junio de 2026.

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:

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.

A 30 de junio de 2026, el Grupo ha evaluado la existencia de posibles indicios de deterioro de sus inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2025. Para ello, ha analizado la evolución de las rentas y del resultado operativo neto de los inmuebles desde dicha fecha, sin que se hayan observado resultados operativos netos negativos. Además, ha evaluado los precios pactados en los contratos de las ventas formalizadas el 3 y 29 de julio de 2026 (ver nota explicativa 20), que son superiores a los correspondientes valores netos contables. Sobre la base de estos análisis, el Grupo no ha identificado indicios de deterioro a 30 de junio de 2026.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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 comprometido por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
    2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.

3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control del Grupo, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos 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 intermedia consolidada. 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 intermedia consolidada.

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 intermedio 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 intermedia consolidada 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 intermedia 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 intermedia consolidada en el ejercicio en que se devengan.

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

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 intermedia 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 explicativa 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 el Consejo de Administración del Grupo con el apoyo de la Sociedad 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:

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.

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 intermedia 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 intermedia 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 y sus modificaciones posteriores, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. El Grupo entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

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

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

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

j.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance intermedio 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.

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 intermedia 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 transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que 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 intermedia consolidada, 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 con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

j.2.2) Baja de pasivos financieros

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte de este 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).

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.

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.

Otros impuestos

Dado que la Sociedad dependiente se dedica exclusivamente al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general, registrándose como mayor gasto. La Sociedad dominante no desarrolla actividad.

Adicionalmente, la Sociedad dependiente, acogida al régimen EDAV, se beneficia de la aplicación de una bonificación del 40% de la cuota del Impuesto sobre Sociedades tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo.

l) Provisiones y contingencias

Los administradores del Grupo en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados diferencian entre:

k.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.

k.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.

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios consolidados, 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 minora 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 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 intermedia 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 período de seis meses del ejercicio al que corresponden los estados financieros intermedios consolidados.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado intermedio

El estado de flujos de efectivo intermedio 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:

- 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
Valores brutos		
Saldo al 01.01.25	2.940	2.940
Entradas	-	-
Saldo al 31.12.25	2.940	2.940
Entradas	-	
Saldo al 30.06.2026	2.940	2.940
Amortización acumulada		
Saldo al 01.01.25	(442)	(442)
Dotación a la amortización	(588)	(588)
Saldo al 31.12.25	(1.030)	(1.030)
Dotación a la amortización	(292)	(292)
Saldo al 30.06.26	(1.322)	(1.322)
Valor Neto Contable al 31.12.25	1.910	1.910
Valor Neto Contable al 30.06.2026	1.618	1.618

No se han capitalizado gastos financieros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ni al terminado 31 de diciembre de 2025.

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 a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

6. Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
Valores brutos				
Saldo al 01.01.25	-	-	-	-
Traspasos a 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
Entradas	-	-	-	-
Traspasos de activos no corrientes mantenidos para la venta	(347.003)	(440.479)	(8.597)	(796.079)
Traspasos a / de otras partidas	-	-	-	-
Saldo al 30.06.26	2.743.814	3.482.909	210.387	6.437.110
Amortización acumulada				
Dotación a la amortización	-	(78.468)	(21.898)	(100.366)
Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(194.133)	(48.760)	(242.893)
Saldo al 31.12.25	-	(272.601)	(70.658)	(343.259)
Dotación a la amortización	-	(38.898)	-	(38.898)
Traspasos de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	76.788	41	76.829
Saldo al 30.06.26	-	(234.712)	(70.617)	(305.328)
Valor Neto Contable al 31.12.25	3.090.817	3.650.787	148.326	6.889.930
Valor Neto Contable al 30.06.26	2.743.814	3.248.197	139.770	6.131.781

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.

Durante el ejercicio 2025 el Grupo modificó 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 en el segundo semestre de 2025, se reclasificó la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tenían intención de ser vendidas al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" en el ejercicio 2025. Este plan de negocio ha continuado durante el 2026, por lo que continúan en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" aquellos inmuebles que no tienen intención de vender.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad ha obtenido 187.731 euros de ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias (272.618 euros a 30 de junio de 2025), los cuales se encuentran reflejados por importe de 121.873 euros en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" (Nota 16a) (141.441 euros a 30 de junio de 2025), y por importe de 65.858 euros contenidos en el epígrafe "Operaciones interrumpidas" (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada (131.177 euros a 30 de junio de 2025).

Los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la Sociedad a 30 de junio de 2026 han ascendido a 335.041 euros (218.125 euros a 30 de junio de 2025), de los cuales se encuentran reflejados por importe de 268.101 euros (125.192 euros a 30 de junio de 2025) en el epígrafe de "Servicios exteriores" (Nota 16b), y por importe de 66.940 euros (92.933 euros a 30 de junio de 2025) contenidos en el epígrafe "Operaciones interrumpidas" (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

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

El valor de mercado de las unidades inmobiliarias recogidas tanto en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" como de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance intermedio consolidado es de 14.151.300 euros con fecha 31 de diciembre de 2025.

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

No existen bienes totalmente amortizados al 30 de junio de 2026 ni al 31 de diciembre de 2025.

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.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y al cierre del ejercicio 2025 el Grupo no tenía completamente cubierto el inmueble del que es propietario, existiendo cierto déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

7. Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Consejo de Administración del Grupo, en aplicación del marco normativo vigente (ver nota explicativa 4h), durante el ejercicio 2025 decidió iniciar un plan de venta de determinadas viviendas del inmueble situado en la Calle Barceló 5 propiedad de la Sociedad dependiente, reclasificándolas como activos no corrientes mantenidos para la venta, dado que a su juicio cumplían con las condiciones expuestas en la Norma de Registro y Valoración 7ª del Plan General de Contabilidad.

Con fecha 29 de septiembre de 2025, el Grupo vendió 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 intermedia consolidada "Operaciones interrumpidas" (Nota 16c).

Con fecha 16 de marzo de 2026, el Grupo ha vendido por importes de 1.125.000 euros y 2.300.000 las viviendas del 2ºB y 4ºB respectivamente, situadas en la Calle Barceló 5, generando un beneficio de 1.186.474 euros en su totalidad, reflejado asimismo en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada "Operaciones Interrumpidas"

No obstante, durante el ejercicio 2025 la Sociedad dependiente modificó 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 reclasificaron la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tenían intención de ser vendidas al epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" y reflejó como operaciones continuadas los arrendamientos de dichas viviendas.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, la Sociedad dependiente ha actualizado su estimación sobre las unidades inmobiliarias que serán objeto de venta, adecuando la misma a las viviendas que finalmente serán enajenadas. En consecuencia, se han realizado los correspondientes traspasos entre los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (ver Nota 6). Los ingresos y gastos asociados a cada grupo de viviendas se han presentado como operaciones continuadas o interrumpidas según su clasificación a 30 de junio de 2026 y los saldos al 30 de junio de 2025 se han reclasificado para hacerlos comparativos.

Los saldos y variaciones a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, de los valores son:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
Saldo al 01.01.25	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 de 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
Salidas, bajas o reducciones	(601.748)	(1.611.859)	(35.789)	(2.249.396)
Traspaso a inversiones inmobiliarias (Nota 6)	347.003	363.691	8.556	719.250
Saldo al 30.06.2026	1.835.957	1.274.388	89.880	3.200.224

Desde el cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, se han producido las ventas de otras dos viviendas del edificio propiedad de la Sociedad dependiente (ver nota explicativa 20):

- Con fecha 03 de julio de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 1.020.000 euros, la vivienda 1ºCº situada en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 260.000 euros.

- Con fecha 29 de julio de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 1.110.000 euros, la vivienda 2ºA situada en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 263.098euros.

Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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:

	01.01.2026	Traspaso a Deudas con Entidades de Crédito	Bajas por ventas	30.06.2026
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	2.414.219	99.523	(1.032.099)	1.481.643
Total	**2.414.219**	**99.523**	**(1.032.099)**	**1.481.643**

	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
Total	**6.144.868**	**(3.317.376)**	**(413.273)**	**2.414.219**

8. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamiento operativo

Las cuotas de arrendamiento mínimas contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	30.06.2026	31.12.2025
Hasta un año	2.962	5.591
	2.962	5.591

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	
	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25
Categorías:				
Activos financieros a coste amortizado	30.497	34.246	30.497	34.246
	30.497	34.246	30.497	34.246

	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25
Categorías:				
Activos financieros a coste amortizado	35.390	26.030	35.390	26.030
	35.390	26.030	35.390	26.030

Los activos financieros a largo plazo se componen a 30 de junio de 2026 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 el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales.

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

Además, a 30 de junio de 2026, el Grupo posee una tesorería con un saldo por valor de 118.732 euros, siendo de 16.953 euros al 31 de diciembre de 2025. No habiendo tesorería restringida ni al 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	35.390	30.497	-	-	-	65.887
	35.390	30.497	-	-	-	65.887

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

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:

	Pasivos financieros a largo plazo			
	Deudas con entidades de crédito		Total	
	2026	2025	2026	2025
Pasivos financieros a coste amortizado	2.592.943	2.683.618	2.592.943	2.683.618
Total	**2.592.943**	**2.683.618**	**2.592.943**	**2.683.618**

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivos financieros a coste amortizado	182.045	339.193	184.728	846.791	366.773	1.185.984
Total	**182.045**	**339.193**	**184.728**	**846.791**	**366.773**	**1.185.984**

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:

	No corriente		Corriente	
Concepto	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	-	-	25.000	747.901
Tipo fijo	-	-	*25.000*	*747.901*
Deudas con entidades de crédito	2.592.943	2.683.618	182.045	339.193
Tipo fijo	*2.592.943*	*2.683.618*	*182.045*	*339.193*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	6.484	15.012
Acreedores varios	-	-	*6.484*	*15.012*
Otros pasivos financieros	-	-	153.244	83.878
Total	2.592.943	2.683.618	366.773	1.185.984

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 30 de junio de 2026, el principal de la deuda de la Sociedad dependiente asciende a 4.073.742 euros, que se incluyen 1.410.901 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 2025, el principal de la deuda de la Sociedad ascendía a 5.116.941 euros, que se incluía en el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" un importe de 2.268.000 euros y el resto en "Deudas con entidades de créditos a largo plazo y corto plazo".

Los intereses devengados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ascienden a 84.245 euros (105.002 euros a 30 de junio de 2025). No existe saldo de intereses devengados y no pagados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y a cierre del ejercicio 2025.

A 30 de junio de 2026, se encuentran reflejados por importe de 59.818 euros (58.279 euros a 30 de junio de 2025) en el epígrafe de "Gastos financieros por deudas con terceros", y por importe de 24.427 euros (66.266 euros a 30 de junio de 2025) incluidos en el epígrafe "Operaciones interrumpidas" (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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 30 de junio de 2026, el principal de la deuda de la Sociedad dependiente asciende a 208.284 euros, que se incluyen 70.741 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 2025, el principal de la deuda de la Sociedad dependiente ascendía a 345.486 euros, y se incluía en el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" un importe de 146.219 euros y el resto se incluía en "Deudas con entidades de créditos a largo plazo y corto plazo".

Los intereses devengados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 ascienden a 5.807 euros (9.072 euros durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2025). No existe saldo de intereses devengados y no pagados durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y a cierre del ejercicio 2025.

A 30 de junio de 2026, se encuentran reflejados por importe de 4.124 euros (4.018 euros a 30 de junio de 2025) en el epígrafe de "Gastos financieros por deudas con terceros", y por importe de 1.684 euros (5.054 euros a 30 de junio de 2025) en el epígrafe "Operaciones interrumpidas" (Nota 16c) de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.26	31.12.25
Acreedores varios	6.484	15.012
Total	6.484	15.012

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 intermedio consolidado.

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.

	30.06.2026	30.06.2025
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	4	7
Ratio de operaciones pagadas	4	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	8

	2026	2025
	Importe	Importe
Total pagos realizados	252.554	332.083
Total pagos pendientes	6.060	5.699

	30.06.2026	30.06.2025
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	241.451	329.731
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	356	412
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	96%	99%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	99%	100%

10.2. Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros a largo plazo, con vencimiento determinado o determinable, a 30 de junio de 2026 es el siguiente:

	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	182.045	187.282	139.347	144.664	2.121.650	2.774.988
Derivados y otros	184.728	-	-	-	-	184.728
	366.773	187.282	139.347	144.664	2.121.650	2.959.716

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

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 Consejo de Administración, el 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 al Grupo:

a. Riesgo de crédito:

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

Los activos financieros 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 de situación intermedio 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.

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.

b) Información cuantitativa

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

El Grupo tiene líneas de crédito a tipo de interés de mercado.

12. Fondos Propios

a) Capital social

El capital social de la Sociedad dominante a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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. La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante se encuentran admitidas a cotización en el sistema multilateral de negociación BME Scaleup bajo el código ISIN: ES0105813002.

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 30 de junio de 2026 los accionistas con participación superior al 5% en el capital de la Sociedad dominante son los siguientes:

Inversor	Porcentaje participación
Micosquic SA de Capital Variable	14,29%
Viviendas de Vizcaya, S.A.	14,29%
Ricardo Perusquia/ Mª 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%

b) Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2026 asciende a 776.000 euros (1.976.000 euros a 31 de diciembre de 2025). 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:

	2026	2025
Reservas en sociedades consolidadas	(1.254.043)	(1.232.321)
Total	(1.254.043)	(1.232.321)

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 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 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:

	30.06.26	31.12.25
De sociedades consolidadas por integración global		
Edificio Barceló 5, S.L.U.	(1.254.043)	(1.232.321)
	(1.254.043)	(1.232.321)

d) Resultado del ejercicio y/o período

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación al resultado atribuible a la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre 2025 ha sido la siguiente:

	30.06.26	31.12.25
Edificio Barceló 5, S.L.U.	937.763	(37.570)
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A	(60.812)	(43.677)
	876.950	(81.247)

13. Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a junio del 2026 y a cierre del 2025 es el siguiente:

2026		
	Saldos deudores	Saldos acreedores
Cuenta	No corriente	Corriente
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	1.380	23
Activo por impuesto corriente	-	-
	1.380	23

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

Tanto al cierre del período de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 como al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025 el importe registrado por gasto por impuesto sobre los beneficios corriente es de 0 euros.

La conciliación entre el resultado contable y base imponible en el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025, es la siguiente:

	30.06.26		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	876.950		876.950
Ajuste Régimen SOCIMI	60.812	-	60.812
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			937.762
Compensación Bases Imponibles Negativas		-	(937.762)
Total Base Imponible			-
Cuota íntegra (15%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Liquido a pagar			-

	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 (15%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Liquido a pagar			-

Tal y como se indica en las notas explicativas 1 y 4g, la sociedad dependiente tributa por el régimen EDAV, motivo por el cual, las pérdidas fiscales obtenidas en ejercicios anteriores han generado bases imponibles negativas compensables. En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, la Sociedad dependiente espera compensar bases imponibles negativas por importe de 937.762 euros, por lo que no se ha devengado gasto por impuesto sobre beneficios.

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 30 de junio de 2026 están abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios de todos los impuestos que le son de aplicación.

Los administradores de la Sociedad dominante 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 adjuntos.

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

Esta información es relativa a la Sociedad dominante.

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 al haber obtenido la Sociedad dominante pérdidas en el ejercicio 2025.

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 el 11 de mayo 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:

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

El detalle de las operaciones con sociedades del grupo, multigrupo y asociadas del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Saldos al 30.06.26 Activo/(pasivo)		
	Saldos acreedores		
Concepto	Compras y servicios	Préstamos	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(25.000)	(5.424)
Mistral Investment Management, S.L.	(31.005)	-	-
Total empresas grupo y asociadas	**(31.005)**	**(25.000)**	**(5.424)**

	Saldos al 31.12.25 Activo/(pasivo)		
	Saldos acreedores		
Concepto	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	**(72.160)**	**(747.901)**	**(36.811)**

Al 30 de junio del 2026 y 31 de diciembre de 2025 las transacciones con Mistral Investment Management, S.L. (Sociedad gestora) corresponden a la comisión de gestión.

Préstamos con partes vinculadas

Con fecha 10 de mayo de 2022, Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. concedió un crédito a la Sociedad dominante por importe 600.000 euros y un tipo de interés aplicable equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 10 de mayo de 2026.

A cierre de 31 de diciembre de 2025 el préstamo mantenido ascendía a 506.500 euros, habiéndose liquidado dicho préstamo con fecha 19 de marzo de 2026 y habiéndose pagado intereses por importe de 24.430 euros.

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

A cierre de 31 de diciembre de 2025 el préstamo mantenido ascendía a 241.401 euros, habiéndose liquidado dicho préstamo con fecha 19 de marzo de 2026 y habiéndose pagado intereses por importe de 32.847 euros.

Durante el segundo trimestre de 2026, el Grupo recibió nuevos préstamos de la sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., que al 30 de junio de 2026 ascienden a 5.000 euros y 20.000 euros y devengan intereses a razón de EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%, habiéndose devengado 5.424 euros durante el período de seis meses terminado en 30 de junio de 2026 y se ha reexpresado los saldos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada intermedia al 30 de junio de 2025 para hacerla comparativa.

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:

	30.06.2026	30.06.2025
Reparaciones y conservación	18.779	4.285
Servicios profesionales independientes	205.591	97.896
Primas de seguros	--	--
Servicios bancarios	7.610	616
Suministros	12.529	11.911
Otros servicios	23.592	10.484
Tributos	16.827	10.974
	284.928	**136.166**

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados intermedia consolidada proviene de servicios de abogados, fiscalistas, asesor registrado, banco agente, valorador independiente, BME, Iberclear, servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

c) Operaciones interrumpidas

A 30 de junio de 2026, el inmueble se encontraba clasificado en el epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota explicativa 7), en base a la intención de la Sociedad de enajenar la totalidad de las viviendas de este durante el ejercicio 2026.

No obstante, durante el ejercicio 2025 la Sociedad dependiente modificó 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 reclasificaron la parte correspondiente a las ocho viviendas que no tenían intención de ser vendidas al epígrafe de “Inversiones Inmobiliarias” y que reflejó como operaciones continuadas los arrendamientos de dichas viviendas.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, la Sociedad dependiente ha actualizado su estimación sobre las unidades inmobiliarias que serán objeto de venta, adecuando la misma a las viviendas que finalmente serán enajenadas. En consecuencia, se han realizado los correspondientes traspasos entre los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (ver notas explicativas 6 y 7).

Los ingresos y gastos asociados a cada grupo de viviendas se han presentado como operaciones continuadas o interrumpidas según su clasificación a 30 de junio de 2026, habiéndose reexpresado los saldos de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada al 30 de junio de 2025 y hacerlo comparativo con el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2026.

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

	Euros	
	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025
Prestaciones de servicios	65.858	131.177
Resultados por enajenaciones y otras	1.186.474	-
Aprovisionamientos	(20.147)	-
Servicios exteriores	(46.793)	(92.933)
Amortización del inmovilizado	-	(222)
Gastos financieros por deudas con terceros	(26.111)	(62.248)
Totales	**1.159.283**	**(24.226)**

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 esta.

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 a 30 de junio de 2026 ni a 31 de diciembre de 2025.

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

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes a 30 de junio de 2026 y 31 a diciembre de 2025, 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 de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

A este respecto, a continuación, se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2026.

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.A., Residencia Cap Cana, S.A. y Mistral Residencial S.A., entre otras.	95%		Administrador Único.
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, así como Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	1,35%	4,96%	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		1,35%	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)		0,64%	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		6,39%	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, adquisición y enajenación de valores mobiliarios.		0,32%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Presidente del Consejo de Administración de la sociedad.
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles		0,32%	

19. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por Grant Thornton, S.L. al Grupo durante período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, con independencia del momento de su facturación, son los siguientes:

	30.06.2026	31.12.2025
Servicios de auditoría	-	17.797
Por servicios distintos	6.000	5.496
Por otros servicios	*6.000*	*5.496*
	6.000	23.293

20. Hechos posteriores al cierre

Tras el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, el Grupo continua con el proceso de desinversión parcial del inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.U. habiendo formalizado la venta de dos de las viviendas que integran el edificio (ver nota 7).

- Con fecha 03 de julio de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 1.020.000 euros, la vivienda 1ºCº B situada en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 260.000 euros.

- Con fecha 29 de julio de 2026, el Grupo ha vendido por importe de 1.110.000 euros, la vivienda 2ºA situada en el inmueble de la Calle Barceló 5, propiedad de la Sociedad dependiente, generando un beneficio de 263.098 euros.

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.

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 del Grupo.

A pesar de la incertidumbre inicial generada, se espera, con la información disponible a la fecha de formulación de los presentes los estados financieros intermedios consolidados, 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.

Con fecha 7 de octubre de 2026 han sido publicados en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de la función social de la vivienda y la ampliación de la oferta de vivienda asequible, y el Real Decreto-ley 28/2026, de 6 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reforzar la estabilidad de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Ambas normas han sido publicadas con posterioridad al 30 de junio de 2026 y se encuentran, a la fecha de formulación de los presentes los estados financieros intermedios consolidados, pendientes del correspondiente trámite de convalidación parlamentaria, por lo que existe incertidumbre respecto de su mantenimiento definitivo y, en su caso, de los términos en los que pudieran quedar finalmente vigentes.

Los citados Reales Decretos-leyes incorporan diversas medidas de carácter regulatorio, operativo, procesal y fiscal que, en caso de mantenerse y resultar aplicables, podrían afectar a entidades dedicadas a la inversión y al arrendamiento residencial como es el caso del Grupo.

Entre otras cuestiones, las medidas contempladas se refieren al régimen de actualización de rentas, la duración y prórroga de determinados contratos de arrendamiento, los arrendamientos temporales y por habitaciones, la protección de arrendatarios en situación de vulnerabilidad, determinados procedimientos de recuperación de inmuebles y el régimen fiscal aplicable a entidades dedicadas al arrendamiento residencial, incluidas las SOCIMI.

Asimismo, la eventual aplicación de dichas medidas podría tener incidencia, entre otros aspectos, sobre la valoración de los activos inmobiliarios, la recuperabilidad de cuentas a cobrar, el reconocimiento de provisiones y contingencias, los planes de negocio del Grupo y la determinación del impuesto sobre beneficios corriente y diferido. En particular, las modificaciones introducidas en el régimen fiscal aplicable a las SOCIMI podrían afectar a la carga tributaria futura del Grupo y, en su caso, a su política de distribución de resultados.

Dado que estas disposiciones han sido aprobadas y publicadas con posterioridad a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados, se consideran, a efectos de los presentes estados financieros intermedios consolidados, hechos posteriores que no requieren ajuste.

No obstante, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el Grupo se encuentra analizando el alcance jurídico, operativo, fiscal, financiero y contable de las citadas medidas, así como su eventual incidencia sobre sus activos, contratos y operaciones. Teniendo en cuenta, asimismo, que las normas se encuentran pendientes de convalidación parlamentaria, no resulta posible en este momento determinar de forma fiable ni cuantificar su eventual impacto sobre la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo del Grupo.

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 los presentes estados financieros intermedios consolidados.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS A 30/06/2026 POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance intermedio consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado, el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado y las notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Madrid, 23 de octubre 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.

Balance intermedio al 30 de junio de 2026 (expresado en euros)

ACTIVO	30.06.2026	31.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE	**5.379.600**	**6.979.600**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**5.379.600**	**6.979.600**
Instrumentos de patrimonio	5.379.600	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE	**20.537**	**212.641**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.380**	**-**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.380	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**-**	**201.300**
Otros activos financieros	-	201.300
Periodificaciones a corto plazo	**-**	**5.857**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**19.157**	**5.484**
Tesorería	19.157	5.484
TOTAL ACTIVO	**5.400.137**	**7.192.241**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2025	31.12.2025
PATRIMONIO NETO	**5.394.522**	**6.655.334**
Fondos propios	**5.394.522**	**6.655.334**
Capital	**5.000.000**	**5.000.000**
Capital escriturado	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	**776.000**	**1.976.000**
Resultados de ejercicios anteriores	**(320.666)**	**(190.313)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	(320.666)	(190.313)
Resultado del ejercicio	**(60.812)**	**(130.353)**
PASIVO CORRIENTE	**5.615**	**536.907**
Deudas a corto plazo	**-**	**26.183**
Otros pasivos financieros	**-**	26.183
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**5.000**	**506.500**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**615**	**4.224**
Acreedores varios	591	4.221
Otras deudas con las Administraciones Públicas	24	3
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**5.400.137**	**7.192.241**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (expresada en euros)

	30.06.2026	30.06.2025
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	**(58.518)**	**43.677**
Servicios exteriores	(58.518)	43.677
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(58.518)**	**43.677**
Ingresos financieros	**1.408**	**-**
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.408	-
De empresas del grupo y asociadas	1.408	-
Gastos financieros	**(3.703)**	**-**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(3.703)	-
RESULTADO FINANCIERO	**(2.294)**	**-**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(60.812)**	**43.677**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**(60.812)**	**43.677**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(60.812)**	**43.677**