

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

Madrid, 30 de octubre de 2024

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados financieros consolidados intermedios de la Sociedad y sus sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

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

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes, que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Sociedades Dependientes al 30 de junio de 2024, y de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidado para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

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

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

30 de octubre de 2024

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/13698

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. y Sociedades dependientes

**Balance intermedio consolidado
al 30 de junio de 2024
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30.06.2024
ACTIVO NO CORRIENTE		<u>12.655.435</u>
Inmovilizado intangible	5	3.557
Aplicaciones informáticas		3.557
Inversiones inmobiliarias	6	12.620.085
Terrenos		5.540.029
Construcciones		7.080.056
Inversiones financieras a largo plazo	7	31.793
Otros activos financieros		31.793
ACTIVO CORRIENTE		<u>24.539</u>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		22.936
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11	22.936
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.603
TOTAL ACTIVO		<u>12.679.974</u>

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. y Sociedades dependientes**Balance intermedio consolidado
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2024
PATRIMONIO NETO		5.815.928
Fondos propios	10	5.815.928
Capital	10.a	5.000.000
Capital escriturado		5.000.000
Prima de emisión	10.b	1.976.000
Reservas	10.d	(896.848)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(896.848)
Resultados de ejercicios anteriores		(40.148)
Resultado atribuible a la Sociedad Dominante	10.e	(223.076)
PASIVO NO CORRIENTE		5.971.985
Deudas a largo plazo	8	5.971.985
Deudas con entidades de crédito		5.924.987
Acreedores por arrendamiento financiero	6	46.998
PASIVO CORRIENTE		892.061
Deudas a corto plazo	8	375.930
Deudas con entidades de crédito		157.485
Acreedores por arrendamiento financiero	6	187.994
Otros pasivos financieros		30.451
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 13	469.500
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.536
Acreedores varios	8	1.153
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	383
Periodificaciones	12.a	45.095
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.679.974

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. y Sociedades dependientes

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
correspondiente al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2024
(expresado en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2024</u>
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios		227.675
Prestaciones de servicios	6, 12.a	227.675
Otros gastos de explotación	12.b	(231.899)
Servicios exteriores		(184.412)
Tributos		(47.487)
Amortización del inmovilizado	5, 6	(89.986)
Otros resultados		1.124
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(93.086)
Gastos financieros	8	(129.990)
RESULTADO FINANCIERO		(129.990)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(223.076)
Impuestos sobre beneficios	11	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(223.076)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante	10.e	(223.076)
Resultado atribuido a Socios Externos		-

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Nota	30.06.24
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		(223.076)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(223.076)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad Dominante	10.e	(223.076)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios Externos		-

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas de la sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024		5.000.000	1.976.000	(34.583)	(580.183)	(322.230)	6.039.004
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(223.076)	(223.076)
Distribución del resultado del ejercicio anterior		-	-	(5.565)	(316.665)	322.230	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DE 30 DE JUNIO DE 2024	10	5.000.000	1.976.000	(40.148)	(896.848)	(223.076)	5.815.928

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. y Sociedades dependientes

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (expresado en euros)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2024</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(95.276)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(223.076)
Ajustes del resultado:		219.976
Amortización del inmovilizado	5, 6	89.986
Gastos financieros	8	129.990
Cambios en el capital corriente:		37.814
Deudores y otras cuentas a cobrar		22.160
Acreedores y otras cuentas a pagar		19.366
Otros activos y pasivos no corrientes		(3.712)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(129.990)
Pagos de intereses	8	(129.990)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(2.940)
Pagos por inversiones:		(2.940)
Inmovilizado intangible	5	(2.940)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		99.092
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		99.092
Devolución/Emisión de:		99.092
Deudas con empresas del grupo y asociadas		286.200
Deudas con entidades de crédito		(187.108)
EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		876
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.344
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.603

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Incluye Informe Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios consolidados a 30 de junio de 2024

1 – Sociedades del Grupo

Sociedad Dominante

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 14 de diciembre de 2020 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 45, 2ª planta, 28001, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima. En el momento de su constitución su denominación social era la de Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. cambiándose a la actual denominación en fecha 8 de septiembre de 2022.

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

La Sociedad posee al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el 100% de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U.(en adelante, Edificio Barceló 5).

La Sociedad Dominante, de acuerdo con la normativa vigente, no formuló cuentas anuales consolidadas en 2023 por no estar obligada a ello. El periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es el primer periodo que se formulan estados financieros intermedios consolidados según lo dispuesto en la Circular 3/2023 sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

Con fecha 19 de septiembre de 2022, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La sociedad adquirió el régimen Fiscal SOCIMI el 19 de septiembre de 2022.

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

En caso de obtención de beneficios, dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza

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

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

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

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

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

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

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021 se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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

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

Sociedades dependientes

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

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" del balance de situación intermedio consolidado y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados intermedios consolidados. A 30 de junio de 2024 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 aplicado por la Sociedad Dominante.

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.

La clasificación de las reservas de consolidación entre "Sociedades consolidadas por integración global" se ha efectuado en función del método de consolidación aplicado a cada sociedad o subgrupo consolidado.

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

No existen dentro del Grupo sociedades asociadas ni multigrupo a 30 de junio de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

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

Denominación	Al 30.06.24 % participación		Capital social	Reservas y otras partidas	Resultado	Total Patrimonio
	Directa	Indirecta				
Edificio Barceló 5, S.L.U.	100%	-	3.600	6.076.831	(162.858)	5.917.573

La sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U, se constituyó el 19 de abril de 2022 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 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.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante recibió una oferta de compra por el 100% de las participaciones de Edificio Barceló 5, S.L.

Dicha oferta se sometió a deliberación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en fecha 24 de abril de 2024 quien aprobó que fuera presentada ante la Junta General Extraordinaria de Accionistas para que esta última aprobara o no su aceptación.

En fecha 20 de mayo de 2024 se celebró la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante donde se aprobó la oferta de compra.

A 30 de junio de 2024 no se firmaron arras ni se alcanzó un acuerdo por lo que la operación no siguió adelante.

El objeto social de la Sociedad es el arrendamiento de viviendas. Asimismo, la Sociedad tiene por objeto social la compra y venta de inmuebles, la tenencia y gestión de los mismos.

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

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

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

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

- (i) Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de compra de adquisición del Activo Inmobiliario, devengado en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario (12 de julio de 2022)
- (ii) Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento, según el último valor de tasación disponible o, en su defecto, según su valor de adquisición. Esta Comisión es liquidable y pagadera por trimestres naturales vencidos.
- (iii) Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan el accionista único y/o los accionistas de ésta, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos. Esta Comisión de Gestión será exigible cuando se lleve a efecto las desinversiones por parte de la accionista única y/o sus accionistas.

Según los acuerdos alcanzados por Edificio Barceló, la Sociedad Dominante 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 - Bases de presentación de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

a. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.

- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en las cuentas anuales.

Todo ello, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo del periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados por los administradores de la Sociedad Dominante el 28 de octubre de 2024.

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

b. Imagen fiel:

Los estados financieros intermedios consolidados, compuestos por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados financieros intermedios consolidados compuestas por las notas 1 a 18, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

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

c. Principios de consolidación

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

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados al 30 de junio de 2024 incluyen información obtenida a partir de los estados financieros de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y de las Sociedades dependientes detalladas en la Nota 1, teniendo en cuenta los siguientes principios:

Métodos de consolidación

Integración global

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

Fecha de primera consolidación

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

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

d. Principios contables

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

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

En la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Consolidados adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

f. Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo presenta al 30 de junio de 2024 un fondo de maniobra negativo de 867.522 euros generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con empresas vinculadas y entidades de crédito, que ascienden a 814.979 euros. Los administradores de la Sociedad Dominante no consideran que existan problemas de empresa en funcionamiento, como consecuencia de la generación de flujos de caja futuros esperados.

Adicionalmente tanto la Sociedad Dominante como Edificio Barceló firmaron en fecha 10 de mayo de 2022 con Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. dos contratos de línea de crédito con límite máximo de 600.000€ cada uno, lo que permitiría mejorar el fondo de maniobra en el caso en que se necesitara.

g. Agrupación de partidas

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

h. Cambios en criterios contables

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

i. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

j. Comparación de la información

El periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es el primer periodo en el que el Grupo está obligado a formular estados financieros intermedios consolidados por lo que no se presenta información comparativa con el ejercicio 2023.

k. Importancia relativa

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

3 – Aplicación del resultado

Con fecha 27 de junio de 2024, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 por importe 5.565 euros de pérdidas, llevando la totalidad de las mismas al epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores.

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Homogeneización valorativa

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

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

b. Homogeneización temporal

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se establecerán en la misma fecha y periodo que Estados Financieros Intermedios de la sociedad obligada a consolidar.

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

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

c. Diferencias de conversión

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

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

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

d. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio de consolidación corresponde a las diferencias positivas surgidas entre el valor contable de la participación y el valor atribuido a dicha participación del valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos de las sociedades adquiridas desde la fecha de primera consolidación. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre la que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios y, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

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

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

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

e. Diferencia negativa de consolidación

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

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

f. Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

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

g. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

h. Inmovilizado intangible

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

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

h.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

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

i. Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Los cambios que, en su caso,

podrían originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error. Los gastos de mantenimiento o reparación del inmovilizado material que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Dirección del 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.

<u>Elemento</u>	<u>Porcentaje</u>
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

i.1) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

j. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

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

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

k. Instrumentos financieros

k.1) Activos financieros

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

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

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

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

k.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

El Grupo a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro

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

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

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

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

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

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

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

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

k.1.2) Baja de activos financieros

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

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

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

El Grupo no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones 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.

k.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que el Grupo no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

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

- k.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

k.2.2) Baja de pasivos financieros

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

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

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

I. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021 se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

m. Ingresos y Gastos:

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

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

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

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

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

n. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

- Ingresos por dividendos

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

- Ingresos por intereses

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

o. Provisiones y contingencias:

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

n.1) Provisiones

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

n.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

p. 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.

q. Información segmentada

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

5 – Inmovilizado intangible

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

	Aplicaciones informáticas	Total
<u>Valores brutos</u>		
Saldo al 01.01.24	-	-
Entradas	3.557	3.557
Saldo al 30.06.24	3.557	3.557
<u>Amortización acumulada</u>		
Saldo al 01.01.24	-	-
Dotación a la amortización	-	-
Saldo al 30.06.24	-	-
Valor Neto Contable al 30.06.24	3.557	3.557

No se han capitalizado gastos financieros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Al 30 de junio de 2024 no hay elementos totalmente amortizados.

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

6 – Inversiones inmobiliarias

A continuación, detallamos la información de las inversiones inmobiliarias valoradas a coste al 30 de junio de 2024, expresada en euros, y que es la siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.2024	5.540.029	7.032.337	393.262	12.965.628
Saldo al 30.06.2024	5.540.029	7.032.337	393.262	12.965.628
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 01.01.2024	-	(207.314)	(48.242)	(255.556)
Entradas	-	(70.323)	(19.663)	(89.986)
Saldo al 30.06.2024	-	(277.638)	(67.905)	(345.543)
Valor Neto Contable al 31.12.23	5.540.029	6.825.023	345.020	12.710.072
Valor Neto Contable al 30.06.24	5.540.029	6.754.699	325.357	12.620.085

Con fecha 12 de julio de 2022, la Sociedad del Grupo Edificio Barceló 5, S.L.U. adquirió a 1810 Capital Investments, S.L., el único inmueble que posee y que está situado en Calle Barceló 5, 28004, Madrid. El precio de adquisición total fue de 12.570.000 (IVA incluido). La Sociedad activa el IVA de la compra del inmueble al no tener carácter recuperable.

En el ejercicio 2023 dicha Sociedad del Grupo comenzó a obtener ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendiendo a 30 de junio de 2024 a 227.675 euros, mientras que los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la Sociedad ascendieron a 123.591 euros.

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

Valor de mercado de los inmuebles: 17.197.307 euros. Fecha de tasación: 22 de abril de 2024.

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

No existen bienes totalmente amortizados al 30 de junio de 2024.

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

El Grupo posee en régimen de arrendamiento financiero para dicho inmueble un contrato de mobiliario firmado el 10 de octubre de 2022 y cuyo vencimiento es el 10 de septiembre de 2025. Los datos a cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 son los siguientes:

Descripción del bien	Valor bien	Duración del contrato (meses)	Periodo transcurrido (meses)	Cuotas pagadas 2024	Cuotas pagadas en ejercicios anteriores	Deuda pendiente
Mobiliario	<u>375.988</u>	36	21	<u>93.996</u>	<u>47.000</u>	<u>234.992</u>
Total	<u>375.988</u>			<u>93.996</u>	<u>47.000</u>	<u>234.992</u>

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7 – Activos financieros a coste amortizado

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

	<u>Inversiones financieras a largo plazo</u>	
	<u>Créditos, derivados y otros</u>	<u>Total</u>
	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
	<u>Categorías:</u>	
Activos financieros a coste amortizado	31.793	31.793
	<u>31.793</u>	<u>31.793</u>

Los activos financieros a largo plazo se componen a 30 de junio de 2024 de fianzas depositadas en el IVIMA (Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid) de las garantías entregadas por los arrendadores al alquilar las viviendas.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales.

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

a) Clasificación por vencimientos

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

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

08 - PASIVOS FINANCIEROS

a) Clasificación por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” en 2024, es el siguiente:

	<u>Pasivos financieros a largo plazo</u>	
	<u>Derivados y otros</u>	<u>Total</u>
	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Pasivos financieros a coste amortizado	<u>5.971.985</u>	<u>5.971.985</u>
Total	<u>5.971.985</u>	<u>5.971.985</u>

	<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>	
	<u>Derivados y otros</u>	<u>Total</u>
	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Pasivos financieros a coste amortizado	<u>846.583</u>	<u>846.583</u>
Total	<u>846.583</u>	<u>846.583</u>

b) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2024 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2024	2024
Deudas con entidades de crédito	5.924.987	157.485
Deudas con empresas del grupo	-	469.500
Otros pasivos financieros	-	30.451
Acreeedores por arrendamiento financiero	46.998	187.994
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	1.153
<i>Acreeedores varios</i>	-	<i>1.153</i>
Total	5.971.985	846.583

c) Clasificación por vencimientos

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

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	157.485	293.007	372.861	247.441	5.011.678	6.082.472
Acreeedores por arrendamiento financiero	187.994	46.998	-	-	-	234.992
Otros pasivos financieros	30.451					30.451
Deudas con empresas del grupo y asociadas	469.500					469.500
Derivados y otros	1.153	-	-	-	-	1.153
	846.583	340.005	372.861	247.441	5.011.678	6.818.568

La financiación del Grupo realizada el 12 de julio de 2022 con el Banco Sabadell, S.A., tiene 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 2024, el principal de la deuda de la sociedad asciende a 5.711.971 euros.

Los intereses devengados durante el periodo a 30 de junio de 2024 ascienden a 107.945 euros. No existe saldo de intereses devengados y no pagados a 30 de junio de 2024.

La financiación de la sociedad realizada el 27 de octubre de 2023 con el Banco Sabadell, S.A., tiene 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% el primer año y a partir del segundo Euribor + un diferencial del 1,60%
- Carencia del principal de 2 años.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente.

A fecha de 30 de junio de 2024, el principal de la deuda de la sociedad asciende a 400.000 euros.

Los intereses devengados durante el periodo a 30 de junio de 2024 ascienden a 11.574 euros. No existe saldo de intereses devengados y no pagados 30 de junio de 2024.

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

d) Aplazamientos de pago a Proveedores

A efectos de lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	30.06.2024
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8,23
Ratio de operaciones pagadas	8,22
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,80
	Euros
Total pagos realizados	355.778
Total pagos pendientes	1.437

	30.06.2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	353.141
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	427
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	99%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Asimismo, no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

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

b) Riesgo de liquidez:

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

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

c) Riesgo de tipo de interés:

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Del total de endeudamiento que posee el Grupo, prácticamente la totalidad se financia mediante tipos de interés fijo.

d) Riesgo de tipo de cambio

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

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

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

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

b) Riesgo de liquidez:

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

10 - FONDOS PROPIOS

a) Capital social

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

Con fecha 30 de septiembre de 2022, la Sociedad Dominante realizó una ampliación de capital por compensación de deuda. La deuda se fue originando durante el ejercicio 2022 a través de contratos de préstamo convertibles en participaciones con los futuros accionistas de la Sociedad. 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 2024 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

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

b) Prima de emisión

La prima de emisión a 30 de junio de 2024 asciende a 1.976.000 euros. Se formalizó en la ampliación de capital realizada el 30 de septiembre de 2022 al realizarse una ampliación de 4.940.000 acciones, a razón de 0,40 euros de prima por acción.

c) Reserva Legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de junio de 2024 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

d) Reservas de consolidación por integración global

El desglose de estas reservas es como sigue:

	<u>30.06.2024</u>
Edificio Barceló 5, S.L.U.	<u>(896.848)</u>
	<u>(896.848)</u>

e) Resultado atribuido a la Sociedad Dominante

El desglose del resultado es como sigue:

	<u>30.06.2024</u>
Edificio Barceló 5, S.L.U.	<u>(162.254)</u>
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	<u>(60.822)</u>
	<u>(223.076)</u>

11 - SITUACIÓN FISCAL

Al 30 de junio de 2024, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

<u>30.06.2024</u>	<u>Deudor</u>	<u>Acreedor</u>
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	20.034	-
Retenciones practicadas por IRPF	-	(383)
H.P. Retenciones y pagos a cta	2.902	-
Total	22.936	(383)

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

	<u>30.06.2024</u>
Cuenta de pérdidas y ganancias	<u>(223.076)</u>
Impuesto de sociedades	-
Compensación bases imponibles	-
Base imponible (resultado fiscal)	<u>(223.076)</u>
Cuota íntegra	-
Retenciones	-
	<u>(223.076)</u>

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo terminado a 30 de junio de 2024 el Grupo tiene abierto a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12 – INGRESOS Y GASTOS

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

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Descripción	30.06.2024
Prestaciones de servicios	227.675
Total	227.675

Los ingresos percibidos en 2024 corresponden con los arrendamientos de los 14 inmuebles en los que se tiene inversión. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento.

A 30 de junio de 2024 el Grupo registra ingresos anticipados por importe 45.095 euros correspondientes a arrendamientos facturados por anticipado.

12. b) Otros gastos de explotación

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

Descripción	30.06.2024
Reparaciones y conservación	5.826
Servicios profesionales independientes	134.601
Servicios bancarios y similares	619
Publicidad	6.934
Suministros	21.384
Otros servicios	15.048
Tributos	47.487
Total	231.899

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados proviene de servicios de abogados, servicios de gestión, notaría, servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

Dentro del epígrafe de “servicios profesionales independientes” un total de 41.198 euros que corresponden a servicios de gestión de Mistral Investment Management, S.L. durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

13 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

<u>Sociedad</u>	<u>Tipo de vinculación</u>
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	Accionista

El detalle de los saldos de balance y transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

Concepto	<u>Saldos al 30.06.24</u>
	<u>Saldos acreedores</u>
	<u>Préstamos (Líneas de crédito)</u>
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	(469.500)
Total empresas grupo y asociadas	<u>(469.500)</u>

A 30 de junio de 2024 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 147.500 euros recibido en la Sociedad dominante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.
- Un importe agregado de 322.000 euros recibido en Edificio Barceló de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.

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

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2024 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto, ni por la Alta Dirección.

Saldos con el Consejo de Administración

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes al 30 de junio de 2024, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador de la sociedad

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

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 al 30 de junio de 2024.

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A., Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., Edificio Barceló 5, S.L., Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. y	95%	-	Administrador único

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.
 Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados a 30 de junio de 2024

	Mistral Residencial, S.A., entre otras.			
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	1,32%-	1,83 %	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,67%	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)		0,32%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		5,59%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador Único de la sociedad.
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Compra y venta de edificios, locales comerciales, terrenos o cualquier otro bien inmueble; su explotación, bien directamente, bien en arrendamiento.		0,36%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administradora Única de la sociedad.

Edificio Barcelo 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo de Administrador Único
--------------------------	----------------------------	--	-------	---

14 - OTRA INFORMACIÓN

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

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

El Grupo no tiene personal contratado.

15 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

16 - EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION SOCIMI, Ley 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No se han distribuido dividendos

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se han distribuido dividendos.

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

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades en el ejercicio 2022. Dichas participaciones son eliminadas en el proceso de consolidación.

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

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

No es de aplicación.

17 - HECHOS POSTERIORES

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados no se han producido acontecimientos posteriores al 30 de junio de 2024 que pudieran afectar a los estados financieros intermedios consolidados.

18 – INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Madrid, 25 de octubre de 2024



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.Oscar Landeta Burghardt

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Madrid, 25 de octubre de 2024

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. Oscar Landeta Burghardt

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Madrid, 25 de octubre de 2024

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.Oscar Landeta Burghardt

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Madrid, 25 de octubre de 2024

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

D. Francisco Caravaca Portillo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Perusquia', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Madrid, 25 de octubre de 2024

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.Oscar Landeta Burghardt

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado los Estados Financieros Intermedios Consolidados (formados por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados) correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

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

Madrid, 25 de octubre de 2024


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. Oscar Landeta Burghardt

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		6.979.600	6.979.600
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		6.979.600	6.979.600
Instrumentos de patrimonio		6.979.600	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE		42.903	30.591
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		20.034	7.934
Otros créditos con las Administraciones Públicas		20.034	7.934
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		22.300	22.300
Otros activos financieros		22.300	22.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		569	357
TOTAL ACTIVO		7.022.503	7.010.191
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO		6.875.030	6.935.852
FONDOS PROPIOS		6.875.030	6.935.852
Capital		5.000.000	5.000.000
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Prima de emisión		1.976.000	1.976.000
Resultados de ejercicios anteriores		(40.148)	(34.583)
Resultado del ejercicio		(60.822)	(5.565)
PASIVO CORRIENTE		147.473	74.339
Deudas a corto plazo		(200)	-
Otros pasivos financieros		(200)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		147.500	70.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		173	4.339
Acreedores varios		117	4.311
Otras deudas con las Administraciones Públicas		56	28
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.022.503	7.010.191

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Datos expresados en euros)

	Notas	30.06.2024	30.06.2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación		(60.822)	(984)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(60.822)	(984)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(60.822)	(984)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(60.822)	(984)