

Madrid, 11 de abril de 2025

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

#### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Cuentas anuales individuales e informe de gestión del ejercicio 2024, junto con el informe de auditoría.
- Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, junto con el informe de auditoría.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Atentamente,

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

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2024

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

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

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

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

Tal y como se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad participa como socio único en una sociedad (cuyo principal activo es un inmueble) por un importe de 6.979.600 euros que figura registrado en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, se deberá evaluar al menos al cierre del ejercicio la necesidad de realizar correcciones valorativas sobre dicha participación atendiendo a su valor recuperable. Dado que tanto la valoración inicial de esta Inversión como su valoración posterior implica hacer estimaciones y juicios de valor, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación con el registro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

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

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

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

10 de abril de 2024



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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2024

**Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A**

**Balance al  
31.12.2024  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.979.600</b>	<b>6.979.600</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>6</b>	<b>6.979.600</b>	<b>6.979.600</b>
Instrumentos de patrimonio		6.979.600	6.979.600
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>60.687</b>	<b>30.591</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>9</b>	<b>34.020</b>	<b>7.934</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		34.020	7.934
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>5 y 11</b>	<b>22.300</b>	<b>22.300</b>
Otros activos financieros		22.300	22.300
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>5</b>	<b>4.367</b>	<b>357</b>
Tesorería		4.367	357
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>7.040.287</b>	<b>7.010.191</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>6.796.547</b>	<b>6.935.852</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>8</b>	<b>6.796.547</b>	<b>6.935.852</b>
<b>Capital</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
<b>Prima de emisión</b>		<b>1.976.000</b>	<b>1.976.000</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(40.148)</b>	<b>(34.583)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(40.148)	(34.583)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(139.305)</b>	<b>(5.565)</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>243.740</b>	<b>74.339</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>7 y 11</b>	<b>239.500</b>	<b>70.000</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>4.240</b>	<b>4.339</b>
Acreedores varios	<b>7</b>	4.221	4.311
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>9</b>	19	28
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>7.040.287</b>	<b>7.010.191</b>

**Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2024  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>10</b>	<b>(139.305)</b>	<b>(5.565)</b>
Servicios exteriores		(139.305)	(5.565)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u><b>(139.305)</b></u>	<u><b>(5.565)</b></u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u><b>(139.305)</b></u>	<u><b>(5.565)</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u><b>(139.305)</b></u>	<u><b>(5.565)</b></u>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(Datos expresados en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	2024	2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(139.305)	(5.565)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(139.305)</b>	<b>(5.565)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del Ejercicio	TOTAL
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2023</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	-	<b>(34.583)</b>	<b>6.941.417</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(34.583)	34.583	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(5.565)	(5.565)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2023</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(34.583)</b>	<b>(5.565)</b>	<b>6.935.852</b>
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2024</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(34.583)</b>	<b>(5.565)</b>	<b>6.935.852</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(5.565)	5.565	-
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	(139.305)	(139.305)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(40.148)</b>	<b>(139.305)</b>	<b>6.796.547</b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(Datos expresados en euros)

	Nota	2024	2023
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.010</b>	<b>(7.837)</b>
Resultado del ejercicio después de impuestos		(139.305)	(5.565)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>143.315</b>	<b>(2.272)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(26.086)	(1.674)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		169.401	(598)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-</b>	<b>677</b>
Pagos por inversiones (-):		-	677
Otros activos financieros			677
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>4.010</b>	<b>(7.160)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		357	7.517
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.367	357

## **1 – Información General**

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 14 de diciembre de 2020 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 45, 2ª planta, 28001, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima. En el momento de su constitución su denominación social era la de Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. cambiándose a la actual denominación en fecha 7 de septiembre de 2022.

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

La Sociedad posee al 31 de diciembre de 2024 el 100% de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. (en adelante, Edificio Barceló 5). La sociedad ha formulado cuentas anuales consolidadas en 2024 por primera vez en este periodo según lo dispuesto en la Circular 3/2023 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BMBE 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.



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recibido ofertas para la venta de la inversión o el inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.U. Tal y como se menciona en la Nota 2 e), en el ejercicio 2025 es probable que la sociedad venda finalmente el activo propiedad de Edificio Barceló 5, S.L., pero dicha venta se realizará, en todo caso, cumpliendo los requisitos del régimen Socimi.

#### Contrato de gestión

Con fecha 2 de junio de 2022, la Sociedad y todos los accionistas encomendaron la gestión integral de la Sociedad a Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la gestora), toda vez que ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la presentación de los referidos servicios de gestión integral.

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

- (i) Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de compra de adquisición del Activo Inmobiliario. Dicha cantidad se devengará y será exigible a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario por la Sociedad o el Vehículo.
- (ii) Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos.

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

- (iii) Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Inversores y los posibles accionistas futuros, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

costes financieros), que los Inversores obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título del Activo Inmobiliario y de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

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

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

Dichas comisiones devengadas por la Sociedad Gestora se devengan no con la Sociedad sino con el Vehículo.

## **2 - Bases de presentación de las cuentas anuales**

### **a. Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad**

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

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

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.

### **b. Imagen fiel:**

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria compuesta por las notas 1 a 15, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados del ejercicio 2024.

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

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

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre 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.

d. Principios contables:

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

e. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2024 un fondo de maniobra negativo de 183.053 euros (43.747 euros de importe negativo a 31 de diciembre de 2023) generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con empresas del grupo, que ascienden a 239.500 euros (70.000 euros a 31 de diciembre de 2023). Los administradores de la Sociedad no consideran que existan problemas de empresa en funcionamiento, como consecuencia de la generación de flujos de caja futuros.

La sociedad ha formulado sus cuentas anuales conforme al principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque se produzca en 2025 la venta del único activo propiedad de la sociedad en la que participa (Edificio Barceló 5, S.L.), tiene la intención de seguir operando para lo cual ya está estudiando y tiene avanzado el análisis de varias alternativas de inversión (aptas a efectos de la Ley Socimi) que acometería si finalmente culmina de manera positiva la operación de venta.

f. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias 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 notas correspondientes de la memoria.

g. Cambios en criterios contables:

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

h. 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 las presentes cuentas anuales.

**3 – Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 (que se muestra de manera comparativa con la presentada en relación con el ejercicio 2023) formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas se indica a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2024	31/12/2023
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(139.305)	(5.565)
	<b>(139.305)</b>	<b>(5.565)</b>

Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2024	31/12/2023
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(139.305)	(5.565)
	<b>(139.305)</b>	<b>(5.565)</b>

Con fecha 27 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 como se muestra en el cuadro anterior.

**4 – Normas de Registro y Valoración**

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

**a. Instrumentos financieros:**

a.1) Activos financieros

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

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

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

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

a.1.2) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y



ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

a.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

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

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

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

En aquellos casos, en los que la Sociedad no 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 la Sociedad clasifica a los mismos, es la siguiente:

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

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

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y



- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común 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.

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases 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.

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

#### Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 19 de septiembre de 2022 y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2022 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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

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

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



**c. Ingresos y Gastos:**

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad 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.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. 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.

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

**e. Provisiones y contingencias:**

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

**e.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.

**e.2) Pasivos contingentes**

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

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

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

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

**f. 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.

**5 – 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" salvo Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

<u>Categorías:</u>	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23
	Activos financieros a coste amortizado	22.300	22.300	22.300
	22.300	22.300	22.300	22.300

En el ejercicio 2024 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales (en el ejercicio 2023 tampoco se había dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales).

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

Además, la Sociedad posee una tesorería con un saldo por valor de 4.367 euros al 31 de diciembre de 2024, siendo de 357 euros al 31 de diciembre de 2023.

a) Activos financieros a coste amortizado

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

<u>Concepto</u>	Corriente	
	2024	2023
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>22.300</b>	<b>22.300</b>
<i>Empresas del grupo (ver nota 11)</i>	22.300	22.300
<b>Total</b>	<b>22.300</b>	<b>22.300</b>

b) Clasificación por vencimientos

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

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>	<b>22.300</b>	-	-	-	-	<b>22.300</b>
<i>Créditos, derivados y otros</i>	22.300	-	-	-	-	22.300
	<b>22.300</b>	-	-	-	-	<b>22.300</b>

## **6 - Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

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

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

El detalle de la inversión y del porcentaje de participación al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Sociedades dependientes	% Participación directa a 31.12.2024	Participación directa a 31.12.2024
Edificio Barceló 5, S.L.U.	100%	6.979.600

El detalle del patrimonio neto de las empresas participadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Sociedades Dependientes	% Participación directa a 31.12.2024	Capital	Aportaciones de socios	Reservas	Resultado ejercicio	Patrimonio Neto
Edificio Barcelo 5, S.L.U	100%	3.600	6.976.000	(899.169)	(335.447)	5.744.984



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Sociedades Dependientes	% Participación directa a 31.12.2023	Capital	Aportaciones de socios	Reservas	Resultado ejercicio	Patrimonio Neto
Edificio Barcelo 5, S.L.U.	100%	3.600	6.976.000	(519.866)	(379.303)	6.080.431

La sociedad Edificio Barceló 5 tiene como objeto social el arrendamiento de viviendas. Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la compra y venta de inmuebles, la tenencia y gestión de estos.

El resultado negativo del ejercicio 2024 obedece principalmente a las comisiones de gestión de Mistral Investment Management, S.L, así como a los intereses financieros devengados por el préstamo a largo plazo de 6 millones de euros mantenido con el Banco Sabadell.

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

El Consejo de Administración de la sociedad considera que al 31 de diciembre de 2024 no existen indicios de deterioro de las inversiones en empresas del grupo considerando las plusvalías tácitas existentes en la inversión inmobiliaria de la sociedad participada. La inversión inmobiliaria de dicha sociedad está contabilizada por un importe de 12.527.804 euros, mientras que el valor de mercado de dichos inmuebles asciende a 18.040.000 euros.

## **07 - 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 corto plazo</u>	
	Derivados y otros	Total
	<u>2024</u>	<u>2024</u>
Pasivos financieros a coste amortizado	<u>243.721</u>	<u>243.721</u>
<b>Total</b>	<b><u>243.721</u></b>	<b><u>243.721</u></b>

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 2023, es el siguiente:

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Derivados y otros	Total
	2023	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	74.311	74.311
<b>Total</b>	<b>74.311</b>	<b>74.311</b>

b) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre de 2024 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2024	2024
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	4.221
<i>Acreeedores varios</i>	-	4.221
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 11)</b>	-	239.500
<b>Total</b>	-	243.721

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre de 2023 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2023	2023
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	4.311
<i>Acreeedores varios</i>	-	4.311
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo (nota 11)</b>	-	70.000
<b>Total</b>	-	74.311

c) Clasificación por vencimientos

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

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Derivados y otros	74.311	-	-	-	-	74.311
	74.311	-	-	-	-	74.311

## **08 - FONDOS PROPIOS**

### a) Capital Social

El capital social a 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 5.000.000 de euros, representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

A 31 de diciembre de 2024 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

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

### b) Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 1.976.000 euros. Se

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

formalizó en la ampliación del 30 de septiembre de 2022 al realizarse una ampliación de 4.940.000 acciones, a razón de 0,40 euros de prima por acción.

**c) Reserva Legal**

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

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

**09 - SITUACIÓN FISCAL**

Al 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

31.12.2024	Deudor	Acreedor
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	34.020	-
Retenciones practicadas por IRPF	-	(19)
Total	<u>34.020</u>	<u>(19)</u>
31.12.2023	Deudor	Acreedor
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	7.934	-
Retenciones practicadas por IRPF	-	(28)
Total	<u>7.934</u>	<u>(28)</u>

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación:

	31.12.2024
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(139.305)
Impuesto de sociedades	-
Compensación bases imponible	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	<u>(139.305)</u>
Cuota íntegra	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	<u>-</u>

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

	31.12.2023
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(5.565)
Impuesto de sociedades	-
Compensación bases imponible	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	(5.565)
Cuota íntegra	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	-

**Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2024 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración 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.

**10 – INGRESOS Y GASTOS**

**Otros gastos de explotación**

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Descripción	31.12.2024	31.12.2023
Gastos investigación y desarrollo ejercicio	31	-
Servicios profesionales independientes	130.460	4.136
Servicios bancarios y similares	1.020	243
Publicidad	6.934	1.186
Otros servicios	860	-
Total	139.305	5.565

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

**11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

Durante los ejercicios 2024 y 2023 se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

Concepto	Saldos al 31.12.23		Activo/(pasivo)		
	Saldos deudores	Transacciones	Saldos acreedores		
	Créditos	Compras y servicios	Préstamos	Intereses	Proveedores
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	-	(70.000)	-	-
Edificio Barcelo 5, S.L.U	22.300	-	-	-	-
Total empresas grupo y asociadas	22.300	-	(70.000)	-	-

A 31 de diciembre de 2024 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 22.300 euros otorgado a Edificio Barceló 5, S.L. entre 2022 y 2023. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.
- Un importe agregado de 239.500 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. entre 2022 y 2024. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.

A 31 de diciembre de 2023 el total del saldo de créditos y préstamos con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 22.300 euros otorgado a Edificio Barceló 5, S.L. entre 2022 y 2023. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.
- Un importe agregado de 70.000 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. entre 2022 y 2023. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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 los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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 en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, ni existen compromisos con los miembros de este en materia de pensiones o seguros de vida.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte 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. Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación, se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 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 Siocimi II, S.A. y Mistral Residencial S.A..	95%	-	Administrador único

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.		0,36%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador único de la sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas.		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo Administradora Única de la sociedad.

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

Información cualitativa



**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

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

a) Riesgo de crédito:

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

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

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

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 7.

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

c) Riesgo de tipo de interés

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

d) Riesgo de tipo de cambio

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

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

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

b) Riesgo de liquidez:

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

**13 – INFORMACION SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES Y ACREEDORES**

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes.

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

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	33
Ratio de operaciones pagadas	6	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	158	47
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	160.172	7.711
Total pagos pendientes	4.021	4.310

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

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

	2024		2023	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	160.172	100%	6.985	91%
Número de facturas pagadas	45	100%	9	82%

## **14 - OTRA INFORMACIÓN**

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, dietas y otros beneficios, ni poseen títulos ni créditos o garantías de ningún tipo concedidos durante los ejercicios 2024 y 2023.

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

La Sociedad 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.

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

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024**

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI son los enumerados en la Nota 6.

- 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 las presentes cuentas, la Sociedad ha recibido ofertas para la venta de la inversión o el inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.U. Tal y como se menciona en la Nota 2 e); en el ejercicio 2025 es probable que la sociedad venda el activo propiedad de Edificio Barceló 5, S.L.U., pero dicha venta se realizará, en todo caso, cumpliendo los requisitos del régimen Socimi.



## **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

### **Evolución de los negocios durante el ejercicio 2024 y situación de la Sociedad**

Capital social: el capital social de la Sociedad es de 5.000.000 €, representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Prima de emisión: a 31 de diciembre de 2024, la prima de emisión es de 1.976.000 €.

Gastos de explotación: ascienden a 139.305€ y provienen de los servicios de abogados, fiscalistas, asesor registrado, banco agente, valorador independiente, BME, Iberclear (y resto de gastos por servicios profesionales asociados a la salida a cotización en BME Scaleup), notarías, servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

Resultado del ejercicio: es igual a la cifra de los gastos de explotación ya que la Sociedad no tiene ingresos de explotación. Los ingresos de la Sociedad únicamente provienen de los dividendos que ésta reciba de su participada y hasta la fecha no se han repartido dividendos.

### **Factores de Riesgo**

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

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

- **Riesgo de daños materiales:** Los inmuebles de la Sociedad están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Sociedad deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración. No obstante, la Sociedad ha suscrito pólizas de seguro a través de su participada, Edificio Barceló 5, S.L. para cubrir los riesgos de daños materiales.
- **Grado de concentración - Geografía:** La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. De hecho, la Sociedad, hasta la fecha, ha realizado la totalidad de sus inversiones en la provincia de Madrid, lo que la expone de manera considerable a esta región y en concreto al sector de las viviendas de lujo. Sin embargo, precisamente ese foco en lujo y en residencial es una de las fortalezas de la sociedad ya que Madrid se ha consolidado como la segunda ciudad europea más atractiva para la inversión inmobiliaria, solo superada por Londres (según informe elaborado por PwC y Urban Land Institute), hecho que pone de manifiesto la fortaleza del mercado inmobiliario madrileño. En la actualidad, el barrio de Justicia, especialmente la zona de Las Salesas se ha convertido en uno de los destinos más solicitados para la vivienda de lujo y la escasez de obra nueva en este segmento ha propiciado un aumento en los precios.
- **Riesgo Relacionado a la externalización:** La externalización de la gestión de activos a una sociedad gestora y la subcontratación por ésta de una sociedad intermediaria para la administración de los arrendamientos presentan riesgos operativos significativos para la compañía. Sin embargo,

estas funciones se externalizan en profesionales especializados para tratar de maximizar la rentabilidad de la gestión de los activos.

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

## **Inversiones**

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

La cartera inmobiliaria de la Sociedad está compuesta por un único activo que consta de un total de 14 unidades residenciales en la calle Barceló 5, de Madrid, El activo está valorado a 31 de diciembre de 2024 en un importe total de 18.040.000 €, según informe de valoración emitido por Tecnitasa, S.A.

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

## **Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

El período medio de pago a proveedores durante 2024 ha sido de 10 días.

## **Actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación**

Durante el ejercicio de 2024, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

## **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Durante el ejercicio la Sociedad ha recibido ofertas de compra tanto por su participada Edificio Barceló 5, S.L. como por el único activo de ésta y es muy probable que durante el ejercicio 2025 se produzca la venta del activo.

## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025



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

D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025

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

D. Francisco Caravaca Portillo



D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia



D. Víctor López Díaz-Guerra

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



## FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025

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

D. Francisco Caravaca Portillo

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Perusquia', with a large circular flourish above the name and a horizontal line extending to the right.

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 CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025


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

D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025

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



D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2024

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas  
anuales consolidados



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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

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

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

### *Reconocimiento y valoración de los Activos no corrientes mantenidos para la venta*

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" se incluyen bienes disponibles para su enajenación en las condiciones actuales por un importe de 12.530 miles de euros, siendo el importe neto de las deudas de 6.385 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4.i.3 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, los activos no corrientes disponibles para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. El coste de adquisición se determina por el precio de compra más los gastos inherentes a la misma hasta su puesta en condiciones operativas, deduciendo la amortización acumulada en el momento de tomarse la decisión de venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo.

La relevancia del epígrafe de los Activos no corrientes disponibles para la venta sobre el total de activo del Grupo hace que este sea considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta realizados por un experto independiente y utilizados por el Grupo.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como la obtención de los principales aspectos del entendimiento de la valoración por parte de la dirección del Grupo.
- Comparación del coste de adquisición de los Activos no corrientes mantenidos para la venta con su valor neto realizable.
- Entendimiento de las políticas contables empleadas por el Grupo y el entendimiento y la evaluación de los controles implementados por el Grupo al respecto.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales consolidadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsable de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

10 de abril de 2025





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

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de 2024

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

**Balance consolidado al  
31 de diciembre de 2024  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b><u>34.291</u></b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>2.498</b>
Aplicaciones informáticas		2.498
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>-</b>
Terrenos		-
Construcciones		-
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>31.793</b>
Otros activos financieros		31.793
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>12.647.373</u></b>
<b>Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>12.530.097</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>78.268</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	39.615
Deudores varios		-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>12</b>	38.653
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>4.171</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>34.837</b>
Tesorería		34.837
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>12.681.664</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>5.564.225</u></b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>5.564.225</b>
<b>Capital</b>	<b>11a</b>	<b>5.000.000</b>
Capital escriturado		5.000.000
<b>Prima de emisión</b>	<b>11b</b>	<b>1.976.000</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(40.148)</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(40.148)
<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>	<b>11d</b>	<b>(896.848)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>11e</b>	<b>(474.778)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>-</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
Deuda con entidades de crédito		-
Acreedores por arrendamiento financiero		-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b><u>7.117.439</u></b>
<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>7</b>	<b>6.144.867</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>9</b>	<b>25.400</b>
Deuda con entidades de crédito		-
Acreedores por arrendamiento financiero		-
Otros pasivos financieros		25.400
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>9 y 14</b>	<b>860.901</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>24.022</b>
Acreedores varios	<b>9</b>	18.710
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>12</b>	5.312
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>62.249</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b><u>12.681.664</u></b>

**MISTRAL REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidadas al  
31 de diciembre de 2024  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>		-
Prestaciones de servicios		-
<b>Aprovisionamientos:</b>		-
Trabajos realizados por otras empresas		-
<b>Otros gastos de explotación</b>	13b	(139.305)
Servicios exteriores		(139.305)
Tributos		-
<b>Amortización del inmovilizado</b>		(442)
<b>Otros resultados</b>		1.155
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>(138.592)</u>
<b>Gastos financieros:</b>		(17.779)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(17.779)
Por deudas con terceros		-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		(17.779)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>(156.371)</u>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>		-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>(156.371)</u>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS:</b>		
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos	13c	(318.407)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>(474.778)</u>

**MISTRAL REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

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

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	TOTAL
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2024</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(34.583)</b>	<b>(580.183)</b>	<b>(322.230)</b>	<b>6.039.004</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(474.778)	(474.778)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(5.565)	(316.665)	322.230	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2024</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.976.000</b>	<b>(40.148)</b>	<b>(896.848)</b>	<b>(474.778)</b>	<b>5.564.225</b>



**MISTRAL REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
**(Datos expresados en euros)**

	<b>2024</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(300.459)</b>
<b>Resultado del ejercicio después de impuestos</b>	<b>(474.778)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>	<b>346.353</b>
Amortización del inmovilizado (+)	180.414
Gastos financieros (+)	275.467
Correcciones de años anteriores sin efecto en flujo de efectivo	(109.528)
<b>Cambios en el capital corriente:</b>	<b>103.433</b>
Existencias (+/-)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	61.354
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	9.716
Otros activos corrientes (+/-)	32.363
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>(275.467)</b>
Pagos de intereses (-)	(275.467)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(2.940)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>	<b>(2.940)</b>
Inmovilizado intangible	(2.940)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>336.892</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>336.892</b>
Devolución/Emisión de:	336.892
Deudas con empresas del grupo y asociadas	699.901
Deudas con entidades de crédito	(363.009)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>33.493</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.344
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	34.837

## **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 31 de diciembre 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 doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024 es el primer periodo en que formula cuentas anuales consolidadas según lo dispuesto en la Circular 3/2023 sobre Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity.

Con fecha 19 de septiembre de 2022, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria su incorporación 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 consolidado y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidados. A 31 de diciembre de 2024 no hay socios externos.

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



Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.  
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

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

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

El objeto social de la Sociedad dependiente es el arrendamiento de viviendas. Asimismo, la Sociedad tiene por objeto social la compra y venta de inmuebles, la tenencia y gestión de los mismos. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha recibido ofertas para la venta de la inversión o el inmueble de Edificio Barceló 5, S.L. siendo probable que en el ejercicio 2025 la Sociedad venda finalmente el activo propiedad de Edificio Barceló 5, S.L., venta que se realizaría en todo caso cumpliendo los requisitos del régimen Socimi.

A fecha de cierre de estas cuentas consolidadas, el inmueble propiedad de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. se encuentra disponible para la venta y así se refleja en las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

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

fondos propios aportados por éstos. Esta Comisión de Gestión será exigible cuando se lleve a efecto las desinversiones por parte de la accionista única y/o sus accionistas.

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

No se excluye del perímetro de consolidación ninguna sociedad dependiente.

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

En las cuentas anuales consolidadas han sido eliminados todos los saldos y transacciones de consideración entre las sociedades del Grupo.

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

## **2 - Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

### **a. Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Las cuentas anuales consolidadas han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

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

Todo ello, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

**b. Imagen fiel:**

Las cuentas anuales consolidadas, compuestas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, 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 cuentas anuales vienen expresadas en euros.

**c. Principios de consolidación**

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

Las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024 incluyen información obtenida a partir de las cuentas anuales 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 la Sociedad dominante adquirió el control de Edificio Barceló 5, S.L.U., en base a lo establecido en el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre.

Con anterioridad al ejercicio 2024 Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. no formulaba cuentas anuales consolidadas por no ser obligatorio por razón de tamaño y no ser exigido por otra normativa.

**d. Principios contables**

Las cuentas anuales consolidadas 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 las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas

estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre 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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 han sido formuladas por el Consejo de Administración bajo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no hay factores que afecten a dicho principio, considerando para ello, la evolución de sus resultados, la naturaleza de sus clientes, su solvencia, y su capacidad financiera.

Tal y como se indica en la Nota 7, desde finales del ejercicio 2024 el único activo del Grupo que se describe en la Nota 6 está disponible para su enajenación en las condiciones actuales, motivo por el que el mismo ha sido traspasado a Activos Corrientes disponibles para la venta. La sociedad no obstante espera reinvertir los fondos que obtengan de esta transacción y, por tanto, ha confeccionado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento. Los administradores de la Sociedad no consideran que haya problemas de empresa en funcionamiento ya que se espera seguir obteniendo ingresos de su actividad y por tanto obtener los rendimientos necesarios para hacer frente a los pagos previstos.

#### g. Agrupación de partidas

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

#### 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 las presentes cuentas anuales consolidadas.

#### j. Comparación de la información

El ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 es el primer periodo en el que el Grupo formula cuentas anuales consolidadas por lo que no se presenta información comparativa con el ejercicio 2023.

Según la Nota del ICAC de 28 de diciembre de 2008 relativa a los criterios aplicables en la formulación de cuentas anuales consolidadas según los criterios del Código de Comercio para los ejercicios que comiencen a partir de 1 de enero de 2008, la Nota establece que resultan aplicables las reglas de primera aplicación del NPGC a la formulación de la primera aplicación de las nuevas



normas de consolidación contable. En consecuencia, estas cuentas podrán omitir la información comparativa del primer ejercicio que se inicie a partir del 1 de enero de 2008.

k. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la memoria sobre las diferentes partidas de las cuentas anuales consolidadas u otros asuntos, la Sociedad Dominante y entidades consolidadas, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales consolidadas.

### **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 esta 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 las cuentas anuales consolidadas de las sociedades del Grupo, son valorados siguiendo métodos uniformes y de acuerdo con los principios y normas de valoración.

Si algún elemento del activo o del pasivo o algún ingreso o gasto, u otra partida de las cuentas anuales consolidadas 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**

Las cuentas anuales consolidadas se establecerán en la misma fecha y periodo que las cuentas anuales de la sociedad obligada a consolidar.

Si una sociedad del Grupo cierra su ejercicio con fecha que no difiere en más de tres meses, anteriores o posteriores, de la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas, podrá incluirse en la consolidación por los valores contables correspondientes a las citadas cuentas anuales consolidadas, siempre que la duración del ejercicio de referencia coincida con el de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

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

**c. Diferencias de conversión**

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

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

ejercicio.

3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

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

**d. Fondo de comercio de consolidación**

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

A 31 de diciembre de 2024 no se ha generado Fondo de Comercio de Consolidación.

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

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

Elemento	Porcentaje
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

#### i.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

#### i.2) Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

El Grupo evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las

pérdidas por deterioro de los activos del Grupo sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

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

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

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

### i.3) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se incluyen en activos disponibles para la venta las inversiones inmobiliarias que se destinan a la venta, cumpliéndose los siguientes requisitos:

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

Los activos disponibles para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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



## ***j. Instrumentos financieros***

### **j.1) Activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. El Grupo también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

#### j.1.2) Baja de activos financieros

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

entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

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

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

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

## i.2) Pasivos financieros

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

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

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

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio del Grupo se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando el Grupo ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de

patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

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

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

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

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

- j.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los

desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

#### j.2.2) Baja de pasivos financieros

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

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

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

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

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, el Grupo en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

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

- Primero analiza si se ha producido una modificación sustancial de las condiciones de la deuda para lo cual descuenta los flujos de efectivo de la antigua y de la nueva empleando el tipo de interés inicial, para posteriormente, en su caso (si el cambio es sustancial),



- Registrar la baja de la deuda original y reconocer el nuevo pasivo por su valor razonable (lo que implica que el gasto por intereses de la nueva deuda se contabiliza a partir de ese momento aplicando el tipo de interés de mercado en esa fecha).

**k. Impuesto sobre beneficios:**

**Régimen general**

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

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

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

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

**Régimen tributario SOCIMI**

Con fecha 19 de septiembre de 2022 y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2022 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse

bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

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

### **I. Ingresos y Gastos:**

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

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

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

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

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

#### **m. Intereses recibidos de activos financieros**

- Ingresos por intereses

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

#### **n. Provisiones y contingencias:**

El Consejo de Administración del Grupo en la formulación de las cuentas anuales consolidadas 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.

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

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

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

#### **o. Transacciones entre partes vinculadas**

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

#### **p. Operaciones interrumpidas**

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

- 1) Representan una línea de negocio o un área geográfica de la explotación, que es significativa y puede considerarse separada del resto,
- 2) Forman parte de un plan individual y coordinado para enajenar o disponer por otra vía de una línea de negocio o de un área geográfica de la explotación que es significativa y puede considerarse separada del resto, o
- 3) Es una empresa dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de venderla.

Se incluyen dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias y en una única partida denominada "Resultado del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos", tanto el resultado después de impuestos de las actividades interrumpidas como el resultado después de impuestos reconocido por la valoración a valor razonable menos los costes de venta, o bien por la enajenación, de los elementos que constituyen la actividad interrumpida.

Adicionalmente, cuando se clasifican operaciones como interrumpidas, se presenta, en la partida contable mencionada anteriormente, el importe del ejercicio precedente correspondiente a las actividades que tengan el carácter de interrumpidas en la fecha de cierre del ejercicio al que corresponden las cuentas anuales.

#### **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 las presentes cuentas anuales consolidadas no se incluye desglose alguno en relación con otros segmentos de actividad diferentes del mencionado.

## **5 – Inmovilizado intangible**

Los saldos y variaciones de cada partida del balance consolidado durante el periodo de 12 meses cerrado el 31 de diciembre de 2024, incluidas en este epígrafe son los siguientes:

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.**  
**Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024**

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

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

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

Al 31 de diciembre 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 al 31 de diciembre de 2024, expresada en euros, y el movimiento del ejercicio que es el siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 01.01.2024	5.540.029	7.032.337	393.262	12.965.628
Trasposos a activos no corrientes	(5.540.029)	(7.032.337)	(393.262)	(12.965.628)
Saldo al 31.12.2024	-	-	-	-
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 01.01.2024	-	(207.314)	(48.242)	(255.556)
Dotación a la depreciación	-	(140.646)	(39.329)	(179.975)
Trasposos a activos no corrientes	-	347.960	87.571	435.531
Saldo al 31.12.2024	-	-	-	-
Valor Neto Contable al 01.01.2024	5.540.029	6.825.023	345.020	12.710.072
Valor Neto Contable al 31.12.2024	-	-	-	-

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



En el ejercicio 2024 el Grupo ha obtenido 471.712€ de ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias. Los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la sociedad durante el ejercicio han ascendido a 271.610€. Ambos importes están reflejados dentro del epígrafe de operaciones interrumpidas (Nota 13).

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

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

Realizada por expertos independientes de reconocido prestigio mediante el método de comparación.

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

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

El Grupo posee en régimen de arrendamiento financiero para dicho inmueble un contrato de mobiliario firmado el 10 de octubre de 2022 y cuyo vencimiento es el 10 de septiembre de 2025. Los datos a cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

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

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **7 – Activos no corrientes mantenidos para la venta**

	Euros			
	Saldos Iniciales	Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponible para la venta	-	12.530.097	-	12.530.097
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>12.530.097</b>	<b>-</b>	<b>12.530.097</b>

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

Euros				
	Saldos Iniciales	Altas (nota 9)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	6.144.868	-	6.144.868
Total	-	6.144.868	-	6.144.868

### **8 – Activos financieros a coste amortizado**

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

	Inversiones financieras a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	31.12.2024	31.12.2024
<u>Categorías:</u>		
Activos financieros a coste amortizado	31.793	31.793
	31.793	31.793

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.  
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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

Los activos financieros a largo plazo se componen a 31 de diciembre 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre 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, 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

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

## 09 - PASIVOS FINANCIEROS

a) Clasificación por categorías

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.  
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

	<u>Pasivos financieros a corto plazo</u>	
	Derivados y otros	Total
	2024	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	905.011	905.011
<b>Total</b>	<b>905.011</b>	<b>905.011</b>

b) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2024	2024
<b>Deudas con empresas del grupo</b>	-	<b>860.901</b>
<i>Tipo fijo</i>	-	<i>860.901</i>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	-	<b>18.710</b>
<i>Acreeedores varios</i>	-	<i>18.710</i>
<b>Otros pasivos financieros</b>	-	<b>25.400</b>
Total	-	<b>905.011</b>

c) Clasificación por vencimientos

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

	2025	2026	2027	2028	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 13)	860.901	-	-	-	-	860.901
Derivados y otros	44.110	-	-	-	-	44.110
	<b>905.011</b>	-	-	-	-	<b>905.011</b>

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

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

A fecha de 31 de diciembre de 2024, la principal de la deuda del Grupo asciende a 5.633.372 euros. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 ascienden a 214.433 euros. No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre de 2024.

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

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 400.000 euros
- Finalización del préstamo el 31 de octubre de 2027
- Tipo de interés anual del 5,79% para el primer año y Euribor (12 meses) + diferencial del 1,6%
- Carencia del principal de 2 años.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente.

A fecha de 31 de diciembre de 2024, el principal de la deuda del Grupo asciende a 400.000 euros. Los intereses devengados durante el ejercicio 2024 ascienden a 22.314 euros. No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre de 2024.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento financiero con el Banco Sabadell por importe 375.988 euros con vencimiento el 10 de septiembre de 2025 (ver nota 6), que ha devengado un gasto financiero de 20.941 euros.

Todas estas deudas están registradas en el epígrafe de "pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

#### 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:

	31.12.2024
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10
Ratio de operaciones pagadas	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	45



	Euros
Total pagos realizados	705.437
Total pagos pendientes	18.718

	31.12.2024
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	690.250
Número de facturas pagadas dentro del plazo legal	877
Porcentaje del volumen facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	98%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	100%

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

### Información cualitativa

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

#### a) Riesgo de crédito:

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

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

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

#### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance de situación consolidado, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9.

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

#### c) Riesgo de tipo de interés

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

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

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

b) Riesgo de liquidez:

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

## 11 - FONDOS PROPIOS

a) Capital social

El capital social de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre 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.

A 31 de diciembre de 2024 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

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

b) Prima de emisión

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

c) Reserva Legal

De acuerdo con el 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 31 de diciembre de 2024 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

d) Reservas de consolidación por integración global

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 es como sigue:

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

e) Resultado atribuido a la Sociedad Dominante

El desglose del resultado consolidado del ejercicio 2024 es como sigue:

	31.12.2024
Edificio Barceló 5, S.L.U.	(335.447)
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	(139.305)
Ajuste al resultado por efecto de consolidación	(26)
	<u>(474.778)</u>

## **12 - SITUACIÓN FISCAL**

Al 31 de diciembre de 2024, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.  
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

31.12.2024	Deudor	Acreedor
Corriente		
H.P. por IVA	38.653	5.312
<b>Total</b>	<b>38.653</b>	<b>5.312</b>

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 31 de diciembre de 2024 se muestra a continuación:

	31.12.2024
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(474.778)
Ajustes	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	(474.778)
Cuota íntegra	-
Compensación bases imponible	-
Deducciones sin límite	-
Impuesto sobre sociedades	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	-

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo terminado a 31 de diciembre 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.

**13 – INGRESOS Y GASTOS**

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

El Importe neto de la cifra de negocios ha sido presentado en operaciones interrumpidas en 2024.

13. b) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.  
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

Descripción	2024
Gastos I+D	31
Servicios profesionales independientes	130.460
Servicios bancarios y similares	1.020
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	6.934
Otros servicios	860
Total	139.305

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

### 13. c) Operaciones interrumpidas

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

Descripción	2024
Prestaciones de servicios	471.712
Servicios exteriores	-271.610
Tributos	-80.846
Amortización del inmovilizado	-179.975
Gastos financieros por deudas con terceros	-257.688
Total	-318.407

## 14 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

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

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

Concepto	Saldos al 31.12.24		Activo/(pasivo)	
	Transacciones	Saldos acreedores		
	Compras y servicios	Préstamos	Intereses	Proveedores
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(846.500)	(14.401)	-
Mistral Investment Management, S.L.	(68.096)	-	-	-
Total empresas grupo y asociadas	(68.096)	(846.500)	(14.401)	-



A 31 de diciembre de 2024 el total del saldo de préstamos con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 846.500 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo. A fecha de cierre del ejercicio el importe total pendiente de devolución a Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. es de 860.901 euros (14.401 euros de intereses devengados hasta la fecha incluidos).

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

Durante el periodo de seis meses terminado a 31 de diciembre de 2024 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto, ni por la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

#### Saldos con el Consejo de Administración

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante vigentes al 31 de diciembre 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 Dominante

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 no que 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 del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2024.

#### Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.  
Memoria consolidada del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2024

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. y Mistral Residencial S.A..	95%	-	Administrador único
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, así como Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	1,32%	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.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.		0,36%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador único de la sociedad.

Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas.		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo Administradora Única de la sociedad.
--------------------------	-----------------------------	--	-------	---

## **15 - 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.

## **16 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

## **17 - HECHOS POSTERIORES**

A fecha de formulación de las presentes cuentas, la Sociedad Dominante ha recibido ofertas para la venta de la participada o el inmueble de Edificio Barceló 5, S.L.U.; en el ejercicio 2025 es probable que la Sociedad Dominante venda el activo propiedad de Edificio Barceló 5, S.L.U., pero dicha venta se realizará, en todo caso, cumpliendo los requisitos del régimen Socimi.

## **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.

## **INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

### **Evolución de los negocios durante el ejercicio 2024 y situación del Grupo**

Capital social: el capital social de la Sociedad Dominante es de 5.000.000 €, representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Prima de emisión: a 31 de diciembre de 2024, la prima de emisión es de 1.976.000 €.

Ingresos de explotación: el Grupo ha obtenido unos ingresos de explotación derivados del alquiler del activo único que posee por importe de 471.712€ frente a los 352.702€ de ingresos registrados en 2023; esto demuestra que su ocupación va estabilizándose con el tiempo.

Gastos de explotación: ascienden a 410.915€ y provienen de los servicios de abogados, fiscalistas, asesor registrado, banco agente, valorador independiente, BME, Iberclear (y resto de gastos por servicios profesionales asociados a la salida a cotización en BME Scaleup), notarías, servicios de contabilidad, servicios bancarios, publicidad y de gestión del activo.

Resultado del ejercicio negativo: asciende a 474.778€ para el Grupo.

Deuda financiera: el Grupo tiene dos préstamos hipotecarios con Banco Sabadell de capital inicial 6.000.000€ y 400.000€ y firmados en julio 2022 y octubre 2023 respectivamente. El segundo de ellos todavía se encuentra dentro del periodo de los dos años de carencia de amortización pactados con el Banco, por lo que no se ha amortizado principal de éste, mientras que la deuda pendiente del primero a 31 de diciembre de 2024 asciende a 5.633.372€, es decir se ha amortizado deuda por importe total de 366.628€.

### **Factores de Riesgo**

El negocio y las actividades del Grupo están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier compañía en su sector. Los riesgos más significativos que afectan a la sociedad, por afectar éstos a su participada al 100% (Edificio Barceló 5, S.L.) son:

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

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

Salesas se ha convertido en uno de los destinos más solicitados para la vivienda de lujo y la escasez de obra nueva en este segmento ha propiciado un aumento en los precios.

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

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

## **Inversiones**

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

La cartera inmobiliaria del Grupo está compuesta por un único activo que consta de un total de 14 unidades residenciales en la calle Barceló 5, de Madrid.

El activo está valorado a 31 de diciembre de 2024 en un importe total de 18.040.000 €, según informe de valoración emitido por Tecnitasa, S.A.

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

## **Información sobre el periodo medio de pago a proveedores**

El período medio de pago a proveedores del Grupo durante 2024 ha sido de 10 días.

## **Actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación**

Durante el ejercicio de 2024, el Grupo no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

## **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Durante el ejercicio la Sociedad Dominante ha recibido ofertas de compra tanto por su participada Edificio Barceló 5, S.L. como por el único activo de ésta y es muy probable que durante el ejercicio 2025 se produzca la venta del activo.



## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 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 las cuentas anuales consolidadas (formadas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas) y el informe de gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025



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

D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO 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 las cuentas anuales consolidadas (formadas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas) y el informe de gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025

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

D. Francisco Caravaca Portillo



D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia



D. Victor López Díaz-Guerra

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

## **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO 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 las cuentas anuales consolidadas (formadas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas) y el informe de gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025

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

D. Francisco Caravaca Portillo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Perusquia', is written over a horizontal line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

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 LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO 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 las cuentas anuales consolidadas (formadas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas) y el informe de gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025


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

D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN  
CONSOLIDADO 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 las cuentas anuales consolidadas (formadas por el balance consolidado, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas) y el informe de gestión consolidado del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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

Madrid, 27 de marzo de 2025

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



D. Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

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

=



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

### ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

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

El Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate Socimi II se encuentra compuesto por seis consejeros y la secretaria no consejera:

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

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

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

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

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

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

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

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

La Sociedad adicionalmente cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la colaboración,

supervisión y control de la sociedad Gestora así como con la aprobación del Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:**

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

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

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