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

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

Madrid, 23 de octubre de 2026

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, 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, de los Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, y en la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022 de BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2026.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020, modificada por la Circular 2/2022 de BME Growth, 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,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

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

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

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

Introducción

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.



Marta Alarcón Alejandre

22 de octubre de 2026

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.

2026 Núm. 01/26/02606
SELLO CORPORATIVO: 30.00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

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

ACTIVO	Nota	30.06.2026	31.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE		**35.706.521**	**33.231.997**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**490.377**	**190.377**
Terrenos		96.142	96.142
Construcciones		94.235	94.235
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		-	-
Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		300.000	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**7**	**843.660**	**763.785**
Instrumentos de patrimonio		530.160	513.285
Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo		313.500	250.500
Inversiones financieras a largo plazo	**8**	**34.372.484**	**32.277.835**
Instrumentos de patrimonio	**8b**	34.348.402	32.253.753
Otros activos financieros		24.082	24.082
ACTIVO CORRIENTE		**6.137.824**	**5.569.574**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**6**	**4.184.256**	**4.184.256**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**176.515**	**174.753**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8**	86.149	86.151
Activos por impuesto corriente	**12**	89.835	87.777
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**12**	531	825
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8 y 13**	**1.294.085**	**971.986**
Créditos a empresas		1.294.085	971.986
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**47.671**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**482.968**	**190.908**
Tesorería		482.968	190.908
TOTAL ACTIVO		**41.844.345**	**38.801.571**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2026	31.12.2025
PATRIMONIO NETO		**31.408.937**	**29.949.598**
Fondos propios	**11**	**19.183.403**	**20.341.102**
Capital	**11a**	**19.902.017**	**19.902.017**
Capital escriturado		19.902.017	19.902.017
Reservas		**85.530**	**-**
Legal y estatutarias	**11b**	85.530	-
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	**11c**	**(183.510)**	**(185.550)**
Resultados de ejercicios anteriores		**(230.660)**	**(230.660)**
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(230.660)	(230.660)
Resultado del ejercicio		**(389.974)**	**855.295**
Ajustes por cambios de valor	**8b**	**12.225.534**	**9.608.496**
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		12.225.534	9.608.496
PASIVO NO CORRIENTE		**5.596.482**	**5.191.296**
Deudas a largo plazo	**9**	**5.596.482**	**5.191.296**
Deudas con entidades de crédito		5.596.482	5.191.296
PASIVO CORRIENTE		**4.838.926**	**3.660.677**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**6**	**3.030.066**	**3.138.801**
Deudas a corto plazo	**9**	**1.767.525**	**464.788**
Deudas con entidades de crédito		997.760	464.788
Otros pasivos financieros		769.765	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**41.335**	**57.088**
Acreedores varios	**9**	34.885	57.088
Anticipos de clientes		6.450	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**41.844.345**	**38.801.571**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia
correspondiente al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2026
(expresada en euros)

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**14a**	**74.026**	**190.690**
Ingresos por arrendamientos	**5**	68.602	67.983
Dividendos y otros ingresos financieros	**7**	5.424	122.707
Otros gastos de explotación	**14b**	**(388.205)**	**(356.242)**
Servicios exteriores		(364.030)	(351.894)
Tributos		(24.175)	(4.348)
Amortización del inmovilizado	**5**	**-**	**(20.409)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**5**	**-**	**39.192**
Resultados por enajenaciones y otros		-	39.192
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**7 y 8b**	**15.420**	**5.332**
Resultados por enajenaciones y otras		15.420	5.332
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(298.759)**	**(141.437)**
Gastos financieros		**(91.215)**	**(68.381)**
Por deudas con terceros	**9**	(91.215)	(68.381)
RESULTADO FINANCIERO		**(91.215)**	**(68.381)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(389.974)**	**(209.818)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES		**(389.974)**	**(209.818)**
RESULTADO DEL PERÍODO	**3**	**(389.974)**	**(209.818)**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**3**	**(389.974)**	**(209.818)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
Por valoración instrumentos financieros			
Activos financieros a valor razonable con cambios en el	**8**	2.617.038	3.108.824
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio		**2.617.038**	**3.108.824**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**2.227.064**	**2.899.006**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaiones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2024		**19.902.017**	**404.571**	**164.759**	**(236.782)**	**(1.129.555)**	**3.187.053**	**4.390.225**	**26.682.288**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2025		**19.902.017**	**404.571**	**164.759**	**(236.782)**	**(1.129.555)**	**3.187.053**	**4.390.225**	**26.682.288**
Total ingresos y gastos reconocidos	**3**	-	-	-	-	-	855.295	5.218.271	6.073.566
Operaciones con socios o propietarios		-	(404.571)	(164.759)	-	888.035	(3.187.053)	-	(2.868.348)
Distribución del resultado	**3**	-	-	318.705	-	-	(3.187.053)	-	(2.868.348)
Otras operaciones con socios o propietarios		-	(404.571)	(483.464)	-	888.035	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	51.232	10.860	-	-	62.092
SALDO, FINAL DEL AÑO 2025		**19.902.017**	**-**	**-**	**(185.550)**	**(230.660)**	**855.295**	**9.608.496**	**29.949.598**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2026		**19.902.017**	**-**	**-**	**(185.550)**	**(230.660)**	**855.295**	**9.608.496**	**29.949.598**
Total ingresos y gastos reconocidos	**3**	-	-	-	-	-	(389.974)	2.617.038	2.227.064
Operaciones con socios o propietarios		-	-	85.530	-	-	(855.295)	-	(769.765)
Distribución del resultado	**3**	-	-	85.530	-	-	(855.295)	-	(769.765)
Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	2.040	-	-	-	2.040
SALDO, AL 30 DE JUNIO DE 2026	**11**	**19.902.017**	**-**	**85.530**	**(183.510)**	**(230.660)**	**(389.974)**	**12.225.534**	**31.408.937**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio
correspondiente al período de seis meses terminado el
30 de junio de 2026
(expresado en euros)

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(469.314)**	**130.130**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**(389.974)**	**(209.818)**
Ajustes del resultado		**70.371**	**83.458**
Amortización del inmovilizado (+)	**5**	-	20.409
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	**8**	(15.420)	(5.332)
Ingresos financieros (-)	**13**	(5.424)	-
Gastos financieros (+)	**9**	91.215	68.381
Cambios en el capital corriente		**(63.920)**	**324.871**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	**8**	(1.762)	(5.380)
Otros activos corrientes (+/-)	**8**	(47.671)	(210.000)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	**8**	(14.487)	540.251
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(85.791)**	**(68.381)**
Pagos de intereses (-)	**9 y 13**	(91.215)	(68.381)
Cobros de intereses (+)	**13**	5.424	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(178.824)**	**(3.066.083)**
Pagos por inversiones (-)		**(622.099)**	**(3.066.083)**
Empresas del grupo y asociadas	**7 y 8**	(322.099)	(2.276.401)
Inversiones inmobiliarias		(300.000)	(235.691)
Otros activos financieros			(553.991)
Cobros por desinversiones (+)		**443.275**	**-**
Empresas del grupo y asociadas	**7 y 8**	443.275	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**940.198**	**869.937**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**2.040**	**5.601**
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	**11**	2.040	5.601
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**1.707.923**	**3.732.684**
Emisión		1.707.923	3.732.684
Deudas con entidades de crédito (+)	**9**	1.707.923	1.577.684
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	**13**	-	2.155.000
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(769.765)**	**(2.868.348)**
Dividendos (-)	**3**	(769.765)	(2.868.348)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**292.060**	**(2.066.016)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		190.908	2.190.829
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		482.968	124.813

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Notas explicativas a al 30 de junio de 2026

1) Actividad

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 9 de enero de 2018 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.

La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas 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 atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2.1.b).

La Sociedad posee al 30 de junio de 2026 el 100% de las participaciones de las sociedades Residencial Cap Cana, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Lagos Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A., el 26,51% de la sociedad Mistral Residencial, S.A. y el 5% de la sociedad Residencial Torre Castelló, S.L.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades en los términos del artículo 42 del Código de Comercio. No obstante, la Sociedad no ha formulado estados financieros intermedios consolidados por no estar previsto en la regulación establecidas en el sistema multilateral de negociación en el que se encuentran admitidas a cotización sus acciones y contar con la conformidad de BME Growth, comunicada a través de su Asesor Registrado, para presentar únicamente estados financieros intermedios individuales en cumplimiento de sus obligaciones de información periódica como sociedad incorporada a negociación en BME Growth.

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

Con fecha 31 de enero de 2018, 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.

Con fecha 16 de octubre de 2019 el Mercado Alternativo Bursátil emite documento informativo sobre la incorporación al BME Growth en el Segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario de la totalidad de las acciones de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. Actualmente cotiza en el BME Growth BME MTF Equity.

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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante Régimen SOCIMI), 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 el Régimen SOCIMI, 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. Con fecha 22 de julio de 2026 se realizó el pago del dividendo ordinario por importe 769.765 de euros (ver nota 3).

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

La Sociedad 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la misma cumple al 30 de junio de 2026 con todos los términos exigidos por la Ley SOCIMI.

La situación geopolítica está afectando los mercados en general.

En este sentido, a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, el Consejo de Administración de la Sociedad ha realizado una evaluación de la situación actual conforme a la información disponible.

La condición de la Sociedad como SOCIMI entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de SOCIMIs, ya que la Sociedad persigue construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, invirtiendo en distintas SOCIMI especializadas en los distintos sectores del mercado inmobiliario, como el hotelero, comercial, oficinas o residencial.

Cada una de estas SOCIMIs participadas tiene sus propios equipos gestores con los que, si bien el equipo gestor de la Sociedad tiene un trato periódico para conocer la estrategia y marcha del negocio, en los cuales puede influir por sus comentarios o el sentido de su voto en las juntas de accionistas, estos son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que la Sociedad no estuviese de acuerdo o fuesen contrarias a su estrategia.

Sin embargo, por otra parte, es precisamente el hecho de tener participaciones en diversas SOCIMIs, cada una gestionada por un equipo especializado en un tipo de activo inmobiliario concreto y que a su vez pasa por un control previo por parte del órgano gestor de la Sociedad, una de las fortalezas de esta.

La evolución de los sectores a los que está expuesta la cartera de la Sociedad, en especial el hotelero, oficinas, residencial y comercial, así como el comportamiento macroeconómico tanto español como global son factores que sin duda afectarán a los resultados futuros de la Sociedad.

Contrato de gestión

Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad y todos los accionistas encomendaron la gestión integral de la Sociedad y de las inversiones potenciales de la misma a Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la gestora), toda vez que ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la prestación de los referidos servicios de gestión integral.

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

a) Comisión de gestión:

   La cantidad equivalente al 1% anual del valor actual neto (VAN) de la Sociedad. 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.

   A discreción de la Gestora, el cálculo del VAN se realizará anualmente por un experto independiente y dicho importe será el que se emplee para el cálculo de la comisión de gestión durante todo ese año.

   Si la Gestora considerara que no resulta necesario dicho cálculo, la comisión de gestión (1%) se calculará sobre los fondos propios aportados a la Sociedad por los accionistas y futuros terceros que pudieran tomar participación en el capital social de la Sociedad.

b) Comisión de éxito:

   La cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Socios y los posibles socios futuros, en exceso del 8% (ocho por ciento) de rentabilidad anual, 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 de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

   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.

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, formados por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

b) Principios contables

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

c) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios han sido preparados 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 los estados financieros intermedios 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 y modificación de la Ley 11/2021 de 9 de julio en lo que se refiere a la información a desglosar en los estados financieros intermedios.

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

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios 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 razonable de determinados instrumentos financieros (nota 4a).

Impuesto sobre sociedades: la Sociedad optó por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). El órgano de administración supervisa el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. El Consejo de Administración de la Sociedad estimó que dichos requisitos se cumplían al 31 de diciembre de 2025, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios , y serán cumplidos en los 12 meses siguientes al cierre del ejercicio.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e) Comparación de la información

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y aprobada a fecha 24 de junio de 2026 en la Junta General Ordinaria de Accionistas se indica a continuación:

Base de reparto	31/12/2025
Pérdidas y ganancias (beneficio)	855.295
Total	855.295
Aplicación	
A reserva legal	85.530
A dividendos	769.765
Total	855.295

La distribución del dividendo del ejercicio 2025 fue aprobada en la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2026 y fue pagado el 22 de julio de 2026.

4) Normas de registro y valoración:

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

a) Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso

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

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

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

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

A 30 de junio de 2026, la Sociedad ha evaluado la existencia de posibles indicios de deterioro de sus inversiones inmobiliarias tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes al 31 de diciembre de 2025. Para ello, ha analizado la evolución de las rentas y del resultado operativo neto de los inmuebles desde dicha fecha, sin que se hayan observado resultados operativos netos negativos. Además, ha evaluado los precios pactados en los contratos de arras y en la venta formalizada el 8 de septiembre de 2026 (ver nota 20), que son superiores a los correspondientes valores netos contables. Sobre la base de estos análisis, la Sociedad no ha identificado indicios de deterioro a 30 de junio de 2026.

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

Elemento	Porcentaje de vida útil
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

a.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.

a.2) Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad 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.

La Sociedad 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 de la Sociedad 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. 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.

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

b.1) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

    1. 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 no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

c) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

d) Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

d.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 activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

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

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

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias

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

en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

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

d.1.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

En esta categoría se incluyen, activos financieros que, conforme a sus cláusulas contractuales, en fechas especificadas, se generan flujos de efectivo que corresponden únicamente a cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar, ni proceda clasificarlo en la categoría de "activos financieros a coste amortizado".

También se incluyen dentro de esta categoría, los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, y que no se puedan clasificar como activos financieros a coste, para los que la Sociedad ha ejercido la opción irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable directamente en el patrimonio neto.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles (incluidos los derechos preferentes de suscripción y similares, que en su caso haya tenido que pagar o se haya comprometido a pagar la Sociedad para adquirir el control del activo).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos activos se valoran por su valor razonable, sin tener en cuenta los costes de transacción en los que pudiera incurrir la Sociedad en el caso de que se produjera su enajenación. Los cambios en el valor razonable que se producen en el activo financiero se registran como un ingreso o un gasto directamente imputado al patrimonio neto, hasta que el mismo cause baja o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en el patrimonio neto, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Los ingresos financieros (calculados por el método del tipo de interés efectivo) procedentes de los intereses que devenga el instrumento financiero se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Asimismo, los dividendos que genere el activo financiero son registrados como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, si de manera indudable está repartiendo resultados que ha generado este desde que la Sociedad tomó el control de este. En caso contrario, se registran como menor valor del coste del activo.

Al cierre del período de seis meses del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros clasificados en esta categoría, con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que han ocurrido desde su reconocimiento inicial, y que han ocasionado:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o

- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:

    - Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
    - De un cuarenta por ciento en su valor de cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de reconocer una pérdida por deterioro de valor con anterioridad a que se produzca alguno de estas dos circunstancias.

No obstante, las correcciones valorativas procedentes y los resultados que proceden de las diferencias de cambios en activos financieros denominados en una moneda funcional distinta a la de la Sociedad, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen por la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro reconocida con anterioridad en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, y el valor razonable, en el momento en el que se efectúa la valoración.

Las pérdidas por deterioro acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por la disminución de su valor razonable, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que exista evidencia objetiva del deterioro. Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio, salvo que, el incremento del valor razonable correspondiese a un instrumento de patrimonio, en cuyo caso, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

En aquellos casos excepcionales, en los que el valor razonable de un instrumento de patrimonio, no se puede medir con fiabilidad, los gastos e ingresos que han sido objeto de reconocimiento en el patrimonio neto con anterioridad se mantienen en el patrimonio neto, hasta la enajenación o baja del activo, momento en el que se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, o hasta que se produzca alguna de 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 intermedia. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

d.1.3) 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 intermedia. 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 intermedia. 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 intermedia 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 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 intermedia.

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 los estados financieros intermedios consolidados, 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 los estados financieros intermedios 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.

d.1.4) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance intermedio, 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. La Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad mantienen 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, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce. La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "*factoring con recurso*", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

d.2) Pasivos financieros

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

En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

- 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 intermedia de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia 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.

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

d.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 intermedia.

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.

d.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).
Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge.

De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

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

La Sociedad 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, la Sociedad 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).

d.3) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

d.4) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

e) Impuesto sobre beneficios

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. 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 intermedio 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 31 de enero de 2018, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2018 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.

La Sociedad está sujeta a la regla de prorrata del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), por lo que la deducción de las cuotas soportadas se determina en función del porcentaje de prorrata aplicable, de conformidad con la normativa fiscal vigente. Asimismo, la Sociedad tributa por los demás impuestos que le resultan aplicables conforme a la normativa vigente.

f) Provisiones y contingencias

El consejo de administración de la Sociedad en la formulación de los presentes estados financieros intermedios diferencian entre:

f.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.

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

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

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

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

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

g) Combinaciones de negocios

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la Sociedad, como Socio Único de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. (Sociedad Unipersonal), acordó, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital, disolver y liquidar simultáneamente la Sociedad, al no existir obligaciones frente a terceros ni bienes de ninguna clase que deban realizarse.

En este proceso de liquidación el haber social con el que contaba la sociedad Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. (Sociedad Unipersonal) fue traspasado a la Sociedad.

Como consecuencia de la operación, se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2025 un resultado por importe de 27.480 euros.

h) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre partes vinculadas descritas en la nota 13, 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.

i) Gastos

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

j) Ingresos

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

Ingresos por prestaciones de servicios

Los ingresos provienen principalmente de participación por sí misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras sociedades. La Sociedad además recibe ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad, los cuales se registran atendiendo a su devengo sobre un criterio lineal.

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

a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de prestar servicios a un cliente.

c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la se espera tener derecho a cambio de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) se cumple una obligación comprometida mediante la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha. En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

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

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

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

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

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

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

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

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).

k) Estado de flujos de efectivo intermedio

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

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

5) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y del ejercicio 2025 de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
Valores brutos					
Saldo al 01.01.25	**2.884.161**	**1.416.399**	**128.444**	**-**	**4.429.004**
Entradas por combinaciones de negocios	61.136	61.136	-	-	122.272
Salidas, bajas o reducciones	(47.772)	(47.268)	-	-	(95.040)
Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(2.801.383)	(1.334.441)	(128.444)	-	(4.264.268)
Saldo al 31.12.25	**96.142**	**95.826**	**-**	**-**	**191.968**
Entradas	-	-	-	300.000	300.000
Saldo al 30.06.26	**96.142**	**95.826**	**-**	**300.000**	**491.968**
Amortización acumulada					
Saldo al 01.01.25	**-**	**(36.632)**	**(6.826)**	**-**	**(43.458)**
Dotación a la amortización	-	(27.678)	(12.099)	-	(39.777)
Salidas, bajas o reducciones	-	1.632	-	-	1.632
Traspasos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	61.087	18.925	-	80.012
Saldo al 31.12.25	**-**	**(1.591)**	**-**	**-**	**(1.591)**
Saldo al 30.06.26	**-**	**(1.591)**	**-**	**-**	**(1.591)**
Valor Neto Contable al 31.12.25	**96.142**	**94.235**	**-**	**-**	**190.377**
Valor Neto Contable al 30.06.2026	**96.142**	**94.235**	**-**	**300.000**	**490.377**

La Sociedad adquirió diez activos (dos viviendas y ocho plazas de garaje) situados en el Paseo de la Habana 147 (Madrid) por un importe de 4.300.560 euros, una de las viviendas y cuatro plazas del garaje con fecha 3 de agosto de 2023 y el resto del activo con fecha 30 de octubre de 2023, con el propósito de alquilarlos.

Los activos adquiridos el 3 de agosto fueron arrendados ese mismo mes con fecha 4 de agosto de 2023. Respecto al resto de activos se encuentran arrendadas desde el mes de marzo de 2024.

La Sociedad realizó un reparto del coste de adquisición inicial entre el vuelo y el suelo atendiendo al recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, habiendo asignado un importe de 2.884.161 euros al componente terreno y el resto, por importe de 1.416.399 euros, al componente construcción.

Con fecha 24 de abril de 2025, la Sociedad vendió por importe de 132.600 euros dos plazas de garaje del inmueble situado en el Paseo de la Habana 147 (Madrid), generando un beneficio de 39.192 euros.

Con fecha 23 de diciembre de 2025, como consecuencia de la disolución y simultáneamente liquidación y extinción de la sociedad Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. (Nota 7), se incorporaron a la Sociedad tres nuevas plazas de garaje situadas en el Paseo de la Habana 147 (Madrid) por un importe de 122.272 euros (ver nota 6).

La Sociedad realizó un reparto del coste de adquisición inicial entre el vuelo y el suelo atendiendo al recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, habiendo asignado un importe de 61.136 euros al componente terreno y el resto, por importe de 61.136 euros, al componente construcción.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2026 se han realizado los pagos de las reservas por un importe global de 300.000 euros de tres viviendas y ocho plazas de garaje situados todos ellos en Aravaca (Madrid), siendo el importe total comprometido por importe global de 6.705.284 euros y se tiene previsto el cierre de la operación antes del cierre del ejercicio 2026.

A 30 de junio de 2026 la Sociedad ha obtenido 68.602 euros de ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias (131.430 euros en 2025), los cuales se encuentran reflejados en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia (Nota 14a).

El valor de mercado de las unidades inmobiliarias recogidas tanto en los epígrafes de "Inversiones inmobiliarias" como de "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance intermedio es de 5.949.730 euros con fecha 31 de diciembre de 2025.

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

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

Los administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2026 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.

6) Activos no corrientes mantenidos para la venta

Al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad tenía firmados dos contratos de arras para la enajenación de 6 unidades inmobiliarias (2 viviendas y 4 plazas de garajes) situadas en el Paseo de la Habana número 147 (Madrid). Por lo tanto, y dado que al cierre se cumplían los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad, se reclasificaron como activos no corrientes mantenidos para la venta, no habiéndose producido cambios al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026. La venta de dichos activos inmobiliarios estaba prevista para los próximos 12 meses a contar desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del 2025. Dichas enajenaciones esperan generar beneficios en el momento de dicha venta.

Con fecha 8 de septiembre de 2026 se ha vendido una de las viviendas y una plaza de garaje por un importe de 2.440.000 euros (ver nota 20) generando un beneficio por importe de 395.913 euros el resto de los inmuebles se esperan vender en el primer trimestre de 2027. Asimismo, en el momento de la venta se ha cancelado la parte proporcional de los dos préstamos correspondientes a los activos enajenados. Dichas enajenaciones esperan generar beneficios en el momento de dicha venta.

Los saldos y variaciones al 30 de junio de 2026 con respecto al cierre del ejercicio del 2025 de los valores son:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
Saldo al 01.01.25	-	-	-	-
Traspaso de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	2.801.383	1.273.354	109.519	4.184.256
Saldo al 31.12.25	2.801.383	1.273.354	109.519	4.184.256
Saldo al 30.06.2026	2.801.383	1.273.354	109.519	4.184.256

Al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025, los pasivos financieros vinculados a los inmuebles disponibles para la venta (véase Nota 9), también han sido reclasificados al epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta":

	31.12.2025	Traspaso de Deudas con Entidades de Crédito	Traspaso de Otros pasivos financieros	30.06.2026
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	3.138.801	(82.692)	(26.042)	3.030.066
Total	**3.138.801**	**(82.692)**	**(26.042)**	**3.030.066**

	01.01.2025	Traspaso de Deudas con Entidades de Crédito	Traspaso de Otros pasivos financieros	31.12.2025
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	-	2.030.500	1.108.301	3.138.801
Total	**-**	**2.030.500**	**1.108.301**	**3.138.801**

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

El detalle del patrimonio neto de las empresas participadas al 30 de junio del 2026 y a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Sociedad Participada	% Participación directa a 30.06.2026	Valor participacion	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados de ejercicios ateriores	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicio	Total patrimonio neto	Valor teórico contable
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	26,51%	348.432	1.228.842	134.959	--	91.919	--	(14.964)	1.440.756	381.878
RESIDENCIAL TORRE CASTELLO S.L.	5,00%	118.128	506.250	(739)	1.507.950	(35.811)	331.425	(192.943)	2.116.132	105.807
RESIDENCIAL CAP CANA S.L.	100%	3.600	3.600	(712)	--	(4.926)	--	(63.097)	(65.135)	(65.135)
LAGOS PATRIMONIO INMOB SOCIMI, S.A.	100%	60.000	60.000	(1.188)	--	(1)	--	(1)	58.811	58.811
Total		**530.160**	**1.798.692**	**132.319**	**1.507.950**	**51.181**	**331.425**	**(271.004)**	**3.550.564**	**481.361**

Sociedad Participada	% Participación directa a 31.12.2025	Valor participacion	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados de ejercicios ateriores	Otras aportaciones de socios	Resultado de ejercicio	Total patrimonio neto	Valor teórico contable
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	26,51%	348.432	1.228.842	134.959	--	--	--	91.700	1.455.501	385.786
RESIDENCIAL TORRE CASTELLO S.L.	5,00%	101.252	506.250	(739)	1.507.950	--	10.800	(29.811)	1.994.450	99.722
RESIDENCIAL CAP CANA S.L.	100%	3.600	3.600	(712)	--	--	--	(4.926)	(2.038)	(2.038)
LAGOS PATRIMONIO INMOB SOCIMI, S.A.	100%	60.000	60.000	--	--	--	--	--	60.000	60.000
Total		**513.284**	**1.798.692**	**133.507**	**1.507.950**	**--**	**10.800**	**56.963**	**3.507.913**	**543.471**

El Órgano de Administración de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en el valor de la participación en Residencial Cap Cana, S.L., dado que los inmuebles propiedad de dicha Sociedad se encuentran todavía en fase de construcción, por tanto, no han comenzado a generar ingresos por arrendamiento.

- **MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.**

Con fecha 10 de febrero de 2020 se constituyó la Sociedad actualmente denominada Mistral Residencial, S.A., participada por Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en un primer momento al 50%, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Dicha sociedad inició su actividad empresarial tras realizar la compra de unas fincas situadas en Calle Espartero 4, Valencia, consistente en 18 viviendas y 37 plazas de aparcamiento (26 de ellas para coches y 11 de ellas para moto). Desde el ejercicio 2023, se han vendido 11 viviendas y 31 plazas de garaje (20 de coche y 11 de moto), manteniendo en arrendamiento el resto.

Con fecha 25 de septiembre se ha formalizado la compraventa de una vivienda adicional y se ha suscrito un contrato de arras para la venta de una segunda vivienda, cuyo otorgamiento en escritura pública está previsto para el primer trimestre de 2027.

A fecha 30 de junio de 2026 Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. posee el 26,51% del capital social de la sociedad (26,51% a 31 de diciembre de 2025). Con fecha 27 de julio de 2025 se repartió un dividendo ordinario por un importe global bruto de 399.766 euros, de los cuales, 105.959 euros correspondían a la Sociedad.

A 30 de junio de 2026, el número de acciones que posee Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en Mistral Residencial, S.A. es de 986.000 (a 31 de diciembre de 2025 era de 986.000).

- **RESIDENCIAL PASEO DE LA HABANA 147, S.A.**

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral Costa Real Estate SOCIMI, S.A. La sociedad cambió su denominación social durante el ejercicio 2023 a Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. La Sociedad fue fundadora y aportó el 100% del capital de la sociedad cuyo objeto social era la adquisición y promoción de bienes inmuebles. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro.

Con fecha 14 de julio de 2023 y 13 de octubre de 2023, se conceden por parte de la Sociedad a Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. dos préstamos convertibles en acciones por importe de 400.000 euros y 100.000 euros respectivamente

Con fecha 22 de diciembre de 2023, se acordó una ampliación de capital social de 1.340.000 nuevas acciones, quedando un capital social de 1.400.000 acciones de 1 euro valor nominal con una prima de emisión de 4 euros por acción (5.360.000 euros de prima de emisión).

Con fecha 23 de diciembre de 2024 se realizó la devolución de prima de emisión de 400.000 euros a la Sociedad por un importe de 612.571 euros, obteniéndose un beneficio de 212.571 euros registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias. Al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad poseía el 11,43% del capital social de dicha participada, que correspondía a 160.000 acciones.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2025, la Sociedad, que tenía un 11,43% de participación en Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. pactó con el resto de los accionistas de la sociedad, la compra del 100% de sus participaciones, pasando así a ser el accionista único de la misma.

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la Sociedad como accionista único de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. acordó liquidarla y extinguirla. Como consecuencia de la operación, se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias un resultado por importe de 27.480 euros. (Nota 16).

- **RESIDENCIAL TORRE CASTELLO S.L.**

El 20 de junio de 2025 se adquirió el 100% de las acciones de la sociedad Residencial Torre Castelló a la sociedad GSMART Services, S.L. por importe de 3.600 euros. Residencial Torre Castello, S.L., está domiciliada en Madrid, Calle Serrano número 45, 2ª planta. Su objeto social es la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros. El capital social se fijó en 3.600 euros dividido en 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 17 de diciembre de 2025, se aprueba una ampliación de capital de la sociedad Residencial Torre Castelló fijando el capital social en 506.250 participaciones de 1 euro de valor nominal y 3 euros de prima de emisión. La Sociedad suscribió 21.713 nuevas participaciones, pasando a tener una participación del 5% del capital social aunque manteniendo una influencia significativa en dicha Sociedad. Dicha Sociedad ha adquirido sobre plano 12 viviendas y 17 plazas de garaje del Proyecto Torre Castelló situado en la calle María de Molina, 50 en Madrid.

Durante los primeros seis meses el ejercicio 2026, se han realizado dos aportaciones a los fondos propios de la sociedad por un importe total de 16.875 euros.

- **RESIDENCIAL CAP CANA, S.L.**

El 20 de junio de 2025 se adquirió el 100% de las acciones de la sociedad actualmente denominada Residencial Cap Cana, S.L. a la sociedad GSMART Services S.L. por importe de 3.600 euros. Residencial Cap Cana, S.L., está domiciliada en Madrid, Calle Serrano número 45, 2ª planta. Su objeto social es la tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios y participaciones sociales de empresas e instrumentos financieros. El capital social se fijó en 3.600€ dividido en 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal.
Dicha Sociedad ha adquirido sobre plano 8 apartamentos y 4 villas en el complejo turístico Bonita Beach Residences – Cap Cana situado en República Dominicana con el objetivo de vender y/o alquilar dichos activos.

- **LAGOS PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.U.**

Con fecha 23 de diciembre de 2025 se constituyó Lagos Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal). La Sociedad fue fundadora y aportó el 100% del capital de la sociedad cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro. A fecha de formulación esta Sociedad no tiene actividad.

Ninguna de las empresas descritas anteriormente en las que participa la Sociedad, cotiza a 30 de junio de 2026 ni lo hacía a 31 de diciembre de 2025.

8) Activos financieros

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

	Inversiones financieras a largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Categorías:						
Activos financieros a coste amortizado	-	-	337.582	274.582	337.582	274.582
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	34.348.402	32.253.753	-	-	34.348.402	32.253.753
	34.348.402	32.253.753	337.582	274.582	34.685.984	32.528.335

	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Categorías:				
Activos financieros a coste amortizado	1.380.234	1.058.137	1.380.234	1.058.137
	1.380.234	1.058.137	1.380.234	1.058.137

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales.

El Consejo de Administración de la Sociedad 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 importe de 482.968 euros al 30 de junio de 2026, siendo de 190.908 euros al 31 de diciembre de 2025.

Existe tesorería restringida a 30 de junio de 2026 por importe de 122.656 euros (siendo en el ejercicio 2025 por importe de 121.287 euros).

a) Activos financieros a coste amortizado

El detalle de los activos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 30 de junio es el siguiente:

	No corriente		Corriente	
Concepto	30.06.26	31.12.25	30.06.26	31.12.25
Créditos concedidos	**313.500**	**250.000**	**1.294.085**	**971.986**
Empresas del grupo (ver nota 13)	*313.500*	*250.000*	*1.294.085*	*971.986*
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	**-**	**-**	**86.149**	**86.151**
Terceros	-	-	*86.149*	*86.151*
Otros activos financieros	**24.082**	**24.082**	**-**	**-**
Total	**337.582**	**274.082**	**1.380.234**	**1.058.137**

b) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 30 de junio de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 eran los siguientes:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Instrumentos de patrimonio	5.420.720	5.246.802	5.424.460	5.128.560
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	17.157.679	29.101.599	17.220.796	27.125.193
	22.578.399	**34.348.402**	**22.645.257**	**32.253.753**

El detalle por inversión del movimiento de los activos financieros con cambios en el patrimonio neto a largo plazo (global, y detallado por sociedades), así como el importe de las ganancias y pérdidas imputadas al patrimonio neto de esta categoría de activos financieros durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025 es el siguiente:

	2026				
	Nº acciones	% participación	Coste de adquisición	Valor razonable	Ajuste de valor
Instrumentos de patrimonio	**2.531.774**		**5.420.720**	**5.246.802**	**(173.918)**
Domo Activos S.A.	2.441.774	21,33%	4.520.720	4.346.802	(173.918)
Almanzor Real Estate Investments S.L.	90.000	5,10%	900.000	900.000	–
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	**6.628.032**		**17.157.679**	**29.101.600**	**12.399.452**
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	278.572	5,57%	299.092	456.858	157.766
Atom Hoteles Socimi, S.A.	1.260.818	3,91%	11.569.264	22.694.724	11.125.460
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	10.591	0,22%	220.004	211.820	(8.184)
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.078.051	10,15%	4.613.788	5.738.198	1.124.410
Montepino Logística SOCIMI, S.A. *	--	0,05%	455.531	--	–
	9.159.806	**--**	**22.578.399**	**34.348.402**	**12.225.534**

(*) Participación vendida durante el ejercicio 2026

	2025				
	Nº acciones	% participación	Coste de adquisición	Valor razonable	Ajuste de valor
Instrumentos de patrimonio	**2.501.774**		**5.420.720**	**5.128.560**	**(292.160)**
Domo Activos S.A.	2.441.774	21,33%	4.520.720	4.228.560	(292.160)
Almanzor Real Estate Investments S.L.	60.000	5,10%	900.000	900.000	–
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	**6.675.127**		**17.224.537**	**27.125.193**	**9.900.656**
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	278.572	5,57%	365.949	523.715	157.766
Atom Hoteles Socimi, S.A.	1.260.818	3,91%	11.569.264	20.047.006	8.477.742
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	10.591	0,22%	220.004	211.820	(8.184)
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.078.051	10,15%	4.613.789	5.890.539	1.276.750
Montepino Logística SOCIMI, S.A.	47.095	0,05%	455.531	452.112	(3.419)
	9.176.901	**–**	**22.645.257**	**32.253.753**	**9.608.496**

	31/12/2025	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pº valor	30/06/2026
Instrumentos de patrimonio	**5.128.560**	**--**	**–**	**118.242**	**–**	**5.246.802**
Domo Activos	4.228.560	--		118.242		4.346.802
Almanzor Real Estate Investments S.L.	900.000	--	--	--	--	900.000
Acciones cotizadas valoradas a valor razonable	**27.125.192**	**--**	**(470.950)**	**2.447.357**	**–**	**29.101.599**
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	523.715	--	--	(66.857)	--	456.858
Atom Hoteles Socimi, S.A.	20.047.006	--	--	2.647.718		22.694.724
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	211.820	--	--	--		211.820
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.890.539	--	--	(152.342)	--	5.738.197
Montepino Logística SOCIMI, S.A.	452.112	--	(470.950)	18.838	--	--
	32.253.752	**–**	**(470.950)**	**2.565.599**	**--**	**34.348.402**

El valor razonable de los activos financieros se determina tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

En el caso de la sociedad Domo Activos S.A., se ha considerado como valor razonable el Net Asset Value atribuible a la participación, al considerarse este valor más representativo que el valor razonable de las acciones.

En el caso de la sociedad Almanzor Real Estate Investments, S.L., se ha considerado como valor razonable la aportación realizada por las participaciones, al tratarse de una sociedad no cotizada.

Como consecuencia de la contabilización de los activos a su valor razonable en la categoría de activos financieros con cambios en el patrimonio neto, a 30 de junio de 2026 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe positivo de 12.225.534 euros (importe positivo de 9.608.497 euros a 31 de diciembre de 2025).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, la Sociedad recibió dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 1.504.658 euros correspondientes a Atom Hoteles SOCIMI, S.A., Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A. y a su participada no cotizada Mistral Residencial, S.A. A fecha 30 de junio de 2026, no se habían recibido dividendos. Adicionalmente la Sociedad ha recibido una devolución de prima de emisión de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. por importe de 66.857euros.

Además, ha recibido 5.424 euros como intereses devengados de los créditos concedidos a Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S. A. y a Edificio Barceló 5, S.L.U.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2026 la Sociedad ha obtenido un beneficio por la venta de acciones de Montepino Logistica SOCIMI S.A, por importe de 15.419 euros registrado bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros”.

Operaciones de venta de acciones de 2026 y 2025 han sido las siguientes:

	2026			2025		
	Venta en libros	Precio de venta	Resultado en venta	Valor en libros	Precio de venta	Resultado en venta
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A	-	-	-	163.000	168.332	5.332
Montepino Logisitca SOCIMI, S.A	455.531	470.950	15.419	-	-	-
	455.531	470.950	15.419	163.000	168.332	5.332

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 no se han registrado pérdidas por correcciones de valor realizadas en acciones.

c) Clasificación por vencimientos

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

	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	34.348.402	34.348.402
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	*34.348.402*	*34.348.402*
Activos financieros a coste amortizado	1.380.234	-	-	313.500	24.082	1.717.816
Créditos, derivados y otros	*1.380.234*	-	-	*313.500*	*24.082*	*1.717.816*
	1.380.234	-	-	313.500	34.372.484	36.066.218

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

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	32.253.753	32.253.753
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	*32.253.753*	*32.253.753*
Activos financieros a coste amortizado	1.058.137	-	-	250.500	24.082	1.332.719
Créditos, derivados y otros	*1.058.137*	-	-	*250.500*	*24.082*	*1.332.719*
	1.058.137	-	-	250.500	32.277.835	33.586.472

9) Pasivos financieros

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

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivos financieros a coste amortizado	5.596.482	5.191.296	--	--	5.596.482	5.191.296
Total	**5.596.482**	**5.191.296**	**--**	**--**	**5.596.482**	**5.191.296**

	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Pasivos financieros a coste amortizado	997.703	464.788	41.335	57.088	1.039.038	521.876
Total	**997.703**	**464.788**	**41.335**	**57.088**	**1.039.038**	**521.876**

Los resultados netos generados por cada categoría de pasivos financieros son los siguientes:

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

	No corriente		Corriente	
Concepto	31.12.26	31.12.25	31.12.26	31.12.25
Deudas con empresas del grupo	-	-	-	-
Tipo fijo	-	-	-	
Deudas con entidades de crédito	5.596.482	5.191.296	997.703	464.788
Tipo fijo	*5.596.482*	*5.191.296*	997.703	*464.788*
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	41.335	57.088
Otros pasivos financieros	-		-	
Total	5.596.482	5.191.296	1.039.038	521.876

Con fecha de 30 de octubre de 2023, la Sociedad contrató dos préstamos hipotecarios con Bankinter, S.A. por importe de 1.152.720 euros, cada uno, con vencimiento el 30 de noviembre de 2038 y tipo de interés anual 5,65% el primer año y variable a Euribor + 1,5% a partir del segundo año. La deuda a 30 de junio de 2026 de cada préstamo asciende a 1.002.010 euros y 965.966 euros respectivamente (ambos a 2.030.500 euros a 31 de diciembre de 2025). Ha sido registrada bajo el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" al preverse la enajenación asociada a dichos inmuebles en el corto plazo (ver nota 6).

Con fecha de 26 de noviembre de 2024, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Bankinter, S.A. por importe de 4.200.000 euros, a plazo abierto y tipo de interés anual de Euribor + 1,25%. La deuda a 30 de junio de 2026 asciende a 4.199.552 euros (3.804.218 euros a 31 de diciembre de 2025).

Con fecha 14 de marzo de 2024, la Sociedad formalizó dos contratos de arrendamiento financiero con Banco Sabadell, S.A. por importe de 85.146 euros en total y con vencimiento el 14 de febrero de 2027. La deuda a 30 de junio de 2026 por importe de 26.890 ha sido ha sido registrada bajo el epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta" al preverse la enajenación asociada a dichos inmuebles en el corto plazo (ver nota 6).

Con fecha de 18 de marzo de 2025, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 1.000.000 euros, con vencimiento el 18 de marzo de 2026 y tipo de interés anual de 3,3510%. La deuda a 30 de junio de 2026 asciende a 997.703 euros.

Con fecha de 26 de mayo de 2025, la Sociedad contrató una póliza de crédito con Abanca, S.A. por importe de 1.400.000 euros, con vencimiento final el 28 de mayo de 2028 y tipo de interés anual 3,50%. La deuda a 30 de junio de 2026 ascendía a 1.396.930 euros.

Los gastos financieros devengados hasta el 30 de junio del 2026 han ascendido a 91.215 euros (172.251 euros en 2025).

a.1) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.2026	31.12.2025
Acreedores varios	34.885	57.088
Anticipos de clientes	6.450	-
Total	**41.335**	**57.088**

Información sobre plazos de pago a proveedores y acreedores

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

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

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:

	30/06/2026	**31/12/2025**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	3	13
Ratio de operaciones pagadas	21	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	135	112
	30/06/2026	**31/12/2025**
	Importe	**Importe**
Total pagos realizados	289.864	502.806
Total pagos pendientes	37.575	24.866
	30/06/2026	**31/12/2025**
Volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal	279.190	477.134
Número de facturas pagadas dento del plazo legal	92	178
Porcentaje del volumen en facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	96%	95%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el número total de facturas pagadas (%)	93%	96%

b) Clasificación por vencimientos

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

	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	997.703	1.396.930		-	4.199.552	6.594.185
Derivados y otros	41.335	-	-	-	-	41.335
	1.039.038	1.396.930	-	-	4.199.552	6.635.520

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

	2026	2027	2028	2029	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	464.788	-	1.387.078	-	3.804.218	5.656.084
Derivados y otros	57.088	-	-	-		57.088
	521.876	-	1.387.078	-	3.804.218	5.713.172

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

a) Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la sociedad está centralizada en la Sociedad Gestora, 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.1) 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.

a.2) 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 intermedio, así como de las líneas crediticias y de financiación.

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

a.3) Riesgo de mercado

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

a.4) Riesgo de tipo de cambio

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

b) Información cuantitativa

b.1) Riesgo de crédito:

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

b.2) Riesgo de liquidez:

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

11) Fondos Propios

a) Capital social

La Sociedad se constituyó el 9 de enero de 2018 con un capital social de 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones ordinarias, nominativas de un euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 1 – 60.000 ambas inclusive y totalmente suscritas.

Con fecha 15 de febrero de 2018, se aprueba en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, ampliar el capital social en 12.543.000 euros, mediante la emisión de 12.543.000 nuevas acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 60.001 al 12.603.000, ambas inclusive, quedando a la fecha el capital social en 12.603.000 euros completamente suscrito y desembolsado.

Dicha ampliación se eleva a público con fecha 24 de mayo de 2018 ante notario y fue posteriormente inscrita en el Registro Mercantil en el Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030 e Inscripción 2.

Posteriormente se realizó una segunda ampliación de capital que fue aprobada en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 10 de septiembre de 2018. En ésta se aprobó ampliar el capital social en 12.080.536 euros, mediante la emisión de 12.080.536 nuevas acciones nominativas de una única clase y serie, de 1 euro de valor nominal cada una y numeradas correlativamente del 12.603.001 al 24.683.536, ambas inclusive. Se acordó que la ampliación fuera por ese importe máximo y pudiera por tanto no quedar íntegramente desembolsada.

La emisión de estas acciones se realizó por su valor nominal (1 euro), más una prima de emisión de 0,043 euros por acción, por lo que el valor real de suscripción de cada acción fue de 1,043 euros.

Tras el periodo de suscripción de esta, en la Junta General Universal reunida el 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar el aumento de capital aprobado en fecha 10 de septiembre de 2018 y por tanto, se acordó aumentar el capital en (la cuantía efectivamente desembolsada) 9.408.618 euros mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de un euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,043 euros por acción, lo que hizo un total entre nominal y prima de 9.813.189 euros.

Dicha ampliación se elevó a público con fecha 1 de febrero de 2019 ante notario y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 21 de febrero de 2019, posterior a la formulación el 7 de febrero de 2019 del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 17 de noviembre de 2023 se ejecuta la reducción de capital aprobada por la junta de accionistas el 26 de mayo de 2022, por 1.100.581 euros mediante la disminución del valor nominal de 0,05 euros por acción, quedando fijado un valor nominal de 0,95 euros por acción.

Asimismo, se ejecutó una segunda reducción de capital aprobada en la misma junta de accionistas de fecha 26 de mayo de 2022, por importe de 1.009.021 euros, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,04584 euros por acción, quedando dichas acciones con un valor nominal de 0,9041596 euros.

A fecha de cierre de 30 de junio de 2026, el capital social asciende a 19.902.017 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 0,9041596 euros de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas (19.902.017 euros a 31 de diciembre de 2025).

A 30 de junio de 2026 los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del Capital social son los siguientes:

Inversor	Porcentaje participación
HFMX Designated Activity Company	25,01%
Juan Manuel Mata García	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,99%
Francois Raphael León	6,81%
Salomón Rondón Giménez	6,81%
Juan José Álvarez García	6,31%
Servinmo Activos, S.L.	5,70%

b) Reserva legal

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

A 30 de junio de 2026 y a 31 de diciembre del 2025 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

c) Acciones propias

Mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 13 de mayo de 2019, se aprobó por unanimidad la compraventa de acciones propias, con el fin de cumplir los requisitos de difusión establecidos en la normativa del BME Growth y poner a disposición del proveedor de liquidez de acciones para hacer frente a los compromisos relativos al contrato de liquidez.

Finalmente, el 30 de mayo de 2019 se firma escritura de compraventa de 300.000 acciones propias a un valor de 328.500 euros, lo que hace un valor nominal por acción de 1,095 euros, previa renuncia al derecho de adquisición preferente.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros, la cual está ligada al contrato firmado con el Proveedor de Liquidez para la salida al Mercado Alternativo Bursátil. La Sociedad abrió una cuenta de valores y una cuenta de efectivo dotadas con 300.000 acciones y 300.000 euros (provenientes de dicha póliza) para la aplicación de los asientos derivados de las transacciones efectuadas por el Proveedor de Liquidez durante el ejercicio.

A fecha de cierre del período de seis meses terminado en 30 de junio de 2026 el saldo de la cuenta de valores asciende a 183.510 euros (185.550 euros al cierre del ejercicio 2025) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto. El valor razonable se determina tomando como referencia el precio cotizado en el BME Growth de BME MTF EQUITY.

Como consecuencia de las enajenaciones de las acciones propias a valor de mercado, al cierre del período de seis meses terminado en 30 de junio de 2026 no se han recogido pérdidas, al igual que en el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2025.

d) Prima de emisión

El 10 de septiembre de 2018 fue aprobada por la Junta General de Accionistas una ampliación de capital por importe de 12.080.536 euros, mediante la emisión de 12.080.536 nuevas acciones nominativas de una única clase y seria, de 1 euro de valor nominal.

Tras el periodo de suscripción de esta, en la Junta General de Accionistas del 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar el aumento de capital aprobado y por tanto, se acordó aumentar el capital en la cuenta efectivamente desembolsada, de 9.408.618 euros mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,043 euros por acción, lo que hizo un total entre nominal y prima de 9.813.189 euros.

Con fecha 22 de diciembre de 2025, con el fin de compensar las pérdidas acumuladas de la Sociedad, se acordó compensar las pérdidas con reserva legal y con prima de emisión. Como consecuencia de estos acuerdos, la prima de emisión quedó sin importe a cierre del 2025 y a junio del 2026.

12) Situación fiscal

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

2026

	Saldos deudores
Cuenta	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	531
Activo por impuesto corriente	89.835
	90.366

2025

	Saldos deudores
Cuenta	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	825
Activo por impuesto corriente	87.777
	88.602

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

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

	30.06.2026		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio			(389.974)
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			(389.974)
Ajuste Resultado Régimen SOCIMI	-	389.974	389.974
Total Base Imponible			-
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			-
Liquido a pagar			-

	31.12.25		
	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio	855.295	-	855.295
Impuesto de sociedades	-	-	-
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)			855.295
Ajuste Resultado Régimen SOCIMI	-	(855.295)	(855.295)
Total Base Imponible			-
Cuota íntegra (25%)			-
Retenciones y pagos a cuenta			(3.119)
Liquido a pagar			(3.119)

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 período de seis meses terminado a 30 de junio de 2026 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2022 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2023 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios adjuntas.

13) Operaciones con partes vinculadas

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

Sociedad	Tipo de vinculación
Residencial Cap Cana, S.L.U.	Empresa del grupo
Lagos Home Staging, S.L.	Empresa del grupo
Mistral Residencial, S.A.	Empresa del grupo
Residencial Torre Castelló, S.L.	Empresa asociada
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	Empresa asociada
Edificio Barceló 5, S.L.U.	Empresa asociada

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

	Saldos al 30.06.26					
	Saldos deudores		Saldos acreedores			
Concepto	Clientes	Créditos	Proveedores	Préstamos	Gasto por Intereses	Ingresos por dividendos/intereses
Mistral Residencial, S.A.	–	313.500	--	–	–	–
Residencial Cap Cana, S.L.U.	–	1.269.085	--	–	–	–
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	–	5.000	--	–	–	3.739
Edificio Barceló 5, S.L.U.	–	20.000	--	–	–	1.685
Total empresas grupo y asociadas	--	**1.607.585**	–	--	--	**5.424**

	Saldos al 31.12.25					
	Saldos deudores		Saldos acreedores			
Concepto	Clientes	Créditos	Proveedores	Préstamos	Gasto por Intereses	Ingresos por dividendos/intereses
Residencial Cap Cana, S.L.U.	--	224.085	--	--	--	--
Mistral Residencial, S.A.	--	250.500	--	--	(11.173)	105.959
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	--	506.500	--	--	--	15.723
Edificio Barceló 5, S.L.U.	--	241.401	--	--	--	21.088
Atom Hoteles Socimi, S.A.	--	--	--	--	--	1.379.235
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	--	--	--	--	--	19.463
Total empresas grupo y asociadas	–	**1.222.486**	–	–	**(11.173)**	**1.541.469**

Créditos entre partes vinculadas

Con fecha 10 de mayo de 2022, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (Antes Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A.) por importe 600.000 euros y un tipo de interés aplicable equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 10 de mayo de 2026, estando a fecha de cierre de los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, totalmente cancelado junto con sus intereses.

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

Con fecha 10 de mayo de 2022, la Sociedad concedió un crédito a la Edificio Barceló 5, S.L.U. por importe 600.000 euros y un tipo de interés aplicable equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. Con fecha 23 de diciembre de 2024, se firmó una adenda a dicho contrato para incrementar el importe máximo de la línea de crédito en la cantidad 100.000 euros.El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 10 de mayo de 2026, estando a fecha de cierre de los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026, totalmente cancelado junto con sus intereses.

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

Con fecha 23 de julio de 2025, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Mistral Residencial, S.A. por importe 600.000 euros y un tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%. El vencimiento se fijó a 4 años, es decir, hasta el 23 de julio de 2029. A 30 de junio de 2026 el crédito asciende a 313.500 euros (250.500 euros al cierre del ejercicio 2025).

Con fecha 12 de noviembre de 2025, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Residencial Cap Cana, S, L.U. por importe 250.000 euros para formalizar las inversiones de la Sociedad en República Dominicana. A 30 de junio de 2026 el crédito asciende a 1.269.085 euros (224.085 euros al cierre del ejercicio 2025).

Durante el segundo trimestre de 2026, la Sociedad concedió nuevos créditos a las sociedades Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y Edificio Barceló 5, S.L., que al 30 de junio de 2026 ascienden a 5.000 euros y 20.000 euros respectivamente y devengan intereses a razón de EURIBOR a doce meses más un diferencial de 1,25%, habiéndose devengado 3.379 euros y 1.685 euros respectivamente durante el período de seis meses terminado en 30 de junio de 2026.

Préstamos entre partes vinculadas

A 30 de junio de2026, la Sociedad no tiene préstamos con partes vinculadas, al igual que a cierre del ejercicio 2025.

14) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente con los ingresos derivados de los dividendos recibidos de las sociedades en las que la Sociedad tiene participación, así como de los ingresos de los intereses recibidos de la financiación concedida a dichas sociedades y de los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

	Euros	
	30.06.2026	30.06.2025
Importe Neto de la Cifra de Negocios	**74.026**	**190.690**
Ingresos por arrendamientos	68.602	67.983
Ingresos por intereses financieros	5.424	122.707
Total ingresos	**74.026**	**190.690**

b) Otros gastos de explotación

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

	30.06.2026	30.06.2025
Servicios profesionales independientes	131.737	115.188
Primas de seguros	439	--
Servicios bancarios	90.558	87.268
Suministros	2.350	--
Otros servicios	138.946	149.438
Tributos	24.175	4.348
	388.205	**356.242**

El importe del epígrafe de "Otros servicios" contiene una partida por importe de 116.327 euros que se corresponde a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 conforme al acuerdo descrito en la nota explicativa 1 (110.060 euros por la parte correspondiente a los seis primeros meses del ejercicio 2025).

15) Información sobre el medio ambiente

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

16) Combinaciones de negocios

Con fecha 23 de diciembre de 2025, la Sociedad, como Socio Único de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.U., acordó, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 368 de la Ley de Sociedades de Capital, disolver y liquidar simultáneamente la Sociedad, al no existir obligaciones frente a terceros ni bienes de ninguna clase que deban realizarse.

En este proceso de liquidación el activo total con el que contaba Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.U. se traspasó a la Sociedad.

De acuerdo con los establecido en el artículo 86 de la LIS la Sociedad manifestaba que no existían bienes adquiridos que se hubiesen incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente ni que tampoco existían en la transmitente beneficios fiscales en los que la Sociedad se haya subrogado.

El balance de liquidación con fecha 23 de diciembre de 2025 de la Sociedad Extinguida era el que se muestra a continuación:

Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	
ACTIVO	
	28.12.2025
ACTIVO NO CORRIENTE	**122.272**
Inmovilizado material	122.272
ACTIVO CORRIENTE	**2.334.408**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	155.651
Inversiones financieras a corto plazo	2.019.854
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	158.903
TOTAL ACTIVO	**2.456.680**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
	28.12.2025
PATRIMONIO NETO	**2.456.680**
Fondos propios	2.456.680
Capital	1.400.000
Reservas	1.105.401
Resultados de ejercicios anteriores	-
Resultado del ejercicio	(48.721)
PASIVO NO CORRIENTE	**-**
PASIVO CORRIENTE	**-**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**2.456.680**

El activo social estaba constituido por los siguientes bienes:

- Plaza de aparcamiento número 104 situada en el edificio sito en Madrid, Paseo de la Habana nº147 por valor de 52.272 euros.

- Plaza de aparcamiento número 130 situada en el edificio sito en Madrid, Paseo de la Habana nº147 por valor de 35.000 euros.

- Plaza de aparcamiento número 131 situada en el edificio sito en Madrid, Paseo de la Habana nº147 por valor de 35.000 euros.
- Derecho frente a la entidad Lagos Home Staging, S.L. por importe de 85.426 euros.

- Derecho de crédito frente a la "Administración Estatal de Administración Tributaria (AEAT)" por importe de 70.225 euros.

- Derecho de crédito frente al propio accionista único, "Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A." por importe de 2.019.854 euros.

- Efectivo metálico por importe de 158.903 euros.

Como consecuencia de la operación, se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025, un resultado por importe de 27.480 euros recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.

17) Otra información

La Sociedad no tiene personal contratado.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, dietas y otros beneficios, ni poseen títulos ni créditos o garantías de ningún tipo concedidos durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026 y el ejercicio 2025.

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

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, ni existen compromisos con los miembros de este en materia de pensiones o seguros de vida.

Retribuciones y otras prestaciones al Órgano de Administración

Durante los ejercicios a 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto.

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 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, ni existen compromisos con los miembros de este en materia de pensiones o seguros de vida.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores 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 de seis meses cerrado a 30 de junio de 2026.

Dogma Abogados y Economistas S.L.

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
PERSEIDA RENTA Y GESTIÓN SOCIMI, S.A.	SOCIMI - Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	–	–	Consejero

Francisco Caravaca Portillo

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		1,20%	Consejero
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios.		3,3%	Consejero

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles		95%	Administrador Único.
Mistral Investment Management, S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., Edificio Barceló 5, S.L., Residencial Torre Castelló, S.L., Redicencial Cap Cana, S.L. y Mistral Residencial S.A., entre otras.	95%		Administrador Único.
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		1,35%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad.
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,64%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		6,39%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI en su cargo de Administrador Único de la sociedad.
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes			Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate
	inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,35%	Socimi, S.A. en su cargo Presidenta del Consejo de Administración de la sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas		0,35%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo de Administradora Única.
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios.		0,32%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Presidente del Consejo de Administración
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles		0,32%	

Mistral Investment Management, S.L. en su cargo de consejero:

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,53%	Consejero de la SOCIMI.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	5%	1,39%	Gestora de la sociedad.
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		1,11%	
Mistral Patrimonio, S.L.	Arrendamiento de inmuebles (Empresa sin actividad).	100%		Propietario y Administrador Único.
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,29%	Gestora de la Sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas.		0,29%	Gestora de la Sociedad.
Residencial Torre Castelló, S.L.	Tenencia, administración, adquisición y enajenación de valores mobiliarios.		0,26%	Gestora de la Sociedad.
Almanzor Real Estate Investments, S.L.	Compraventa de bienes inmuebles		0,27%	

18) Honorarios de auditores de cuentas

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

	30.06.2026	31.12.2025
Servicios de auditoría	-	8.500
Por servicios distintos	6.000	5.496
	6.000	13.996

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

Con fecha 30 de julio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, por importe de 1.090.313 euros. El pago se realizó el 10 de agosto de 2020 y su gravamen fue del 0%.

La Sociedad distribuyó el 90% del resultado del ejercicio 2023 repartiendo 1.401.534 euros en concepto de dividendos, acordado por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de junio de 2024. El pago se realizó el 10 de julio de 2024 y su gravamen fue del 0%.

La Sociedad distribuyó el 90% del resultado del ejercicio 2024 repartiendo 2.868.348 euros en concepto de dividendos, acordado por la Junta General de Accionistas celebrada el 5 de junio de 2025. El pago se realizó el 20 de junio de 2025 y su gravamen fue del 0%.

La Sociedad distribuyó el 90% del resultado del ejercicio 2025 repartiendo 769.765 euros en concepto de dividendos, acordado por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2026. El pago se realizó el 22 de julio de 2026 y su gravamen fue del 0%.

Con fecha 13 de julio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2026, por importe de 1.463.000 euros. El pago se realizó el 13 de julio de 2026 y su gravamen fue del 0% (ver nota 20).

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.

Con fecha 30 de julio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó la distribución de un dividendo extraordinario a cuenta de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, por importe de 1.090.313 euros.

Con fecha 10 de junio de 2024, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 de 1.401.534 euros.

Con fecha 5 de junio de 2025, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 de 2.868.348 euros.

Con fecha 24 de junio de 2026, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 de 769.765 euros.

Asimismo, con fecha 13 de julio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó el reparto de un dividendo extraordinario, a cuenta de los resultados del ejercicio 2026, por importe de 1.463.000 euros (ver nota 20)..

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 a lo largo de todos los años entre 2018 y 2025.

	Año de adquisición
Lagos Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A.	2025
Atom Hoteles Socimi, S.A.	2018 – 2019 – 2021 – 2022 – 2025
Inbest Prime Inmuebles SOCIMI, S.A.	2019 – 2020 – 2021 – 2025
Grupo Lar Retail Investment SOCIMI, S.A.	2025
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.	2022

	Fecha de arrendamiento
Bajo F y plazas de garaje nº139, 140, 144	Agosto de 2023
Bajo G y plazas de garaje 76,77 y 78	Marzo de 2024

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI son los enumerados en la Nota 5 (valorados a precio de mercado), en la nota explicativa 7, excepto las acciones de Mistral Residencial, S.A., Residencial Torre Castelló, S.L. y Residencial Cap Cana, S.L., y en la Nota 8, excepto las acciones de Domo Activos, S.A., Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. y Almanzor Real Estate Investments, S.L.

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.

20) Hechos posteriores al cierre

Con fechas 7 y 8 de julio de 2026 la Sociedad ha recibido un dividendo ordinario y un dividendo extraordinario por importe global de 2.286.011 euros, por parte de la sociedad participada Atom Hoteles SOCIMI, S.A.

Con fecha 10 de julio de 2026 se ha realizado la devolución prima de emisión y un reparto de dividendo por importe de 2.162 euros y 278 euros respectivamente por parte de la sociedad Grupo Lar Retail Investments SOCIMI, S.A.

Asimismo, con fecha 13 de julio de 2026, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó el reparto de un dividendo extraordinario, a cuenta de los resultados del ejercicio 2026, por importe de 1.463.000 euros.

Con fecha 6 de agosto de 2026 se ha realizado la devolución prima de emisión por importe de 16.714 euros por parte de la sociedad Mistral Iberia SOCIMI II, S.A.

Con fecha 8 de septiembre de 2026 se ha vendido una de las viviendas y una plaza de garaje situadas en el Paseo de la Habana número 147 (Madrid) por un importe de 2.440.000 euros (ver nota 6), generando un beneficio por importe de 395.913 euros tras dicha venta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A juicio del Consejo de Administración de la Sociedad, además de los descritos anteriormente, no se han puesto de manifiesto con posterioridad al 30 de junio de 2026, otros hechos que pudieran tener un impacto significativo en los presentes estados financieros intermedios.

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

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2026.

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

Madrid, 21 de octubre de 2026

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Dogma Abogados y Economistas S.L.
Representado por D. Ramón Valencia Clares

D. Francisco Caravaca Portillo

Mistral Investment Management S.L.
Representada por Dª. Marta Hombravella Dóriga

D. Luis Daniel Zoghbi Cartaya