

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

Madrid, 21 de octubre de 2019

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el "MAB") sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") incorporadas a negociación en el MAB, pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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
30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión Limitada sobre 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 adjunto de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2019, que comprenden el balance al 30 junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias 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 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios 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. Como 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 del patrimonio y de la situación financiera de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, así como de los resultados de sus operaciones para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 2/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

2 de agosto de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/14647

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2019 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		26.143.998	22.152.571
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	3.000	3.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	26.140.998	22.149.571
ACTIVO CORRIENTE		1.527.530	393.246
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	52.009	30.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	1.475.521	363.173
TOTAL ACTIVO		27.671.528	22.545.817
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		23.098.459	12.665.818
FONDOS PROPIOS	8	21.811.104	12.335.151
Capital		22.011.618	12.603.000
Prima de emisión	8	404.571	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(328.500)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(267.849)	(97.431)
Resultado del ejercicio	3	(8.736)	(170.419)
Ajustes por cambios de valor	6	1.287.356	330.667
PASIVO NO CORRIENTE		4.564.332	-
Deudas a largo plazo	7	4.564.332	-
Deudas con entidades de crédito		4.564.332	-
PASIVO CORRIENTE		8.738	9.879.999
Capital emitido pendiente de formalizar	8	-	9.813.194
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	8.738	66.805
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		27.671.528	22.545.817

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(Datos expresados en euros)

	Notas	30.06.2019	30.06.2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6	150.621	-
Otros gastos de explotación	10	(127.171)	(51.319)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		23.450	(51.319)
Gastos financieros	7	(45.842)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	26.564	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(12.909)	-
RESULTADO FINANCIERO		(32.186)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(8.736)	(51.319)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	(8.736)	(51.319)

* Cifras no sometidas a revisión limitada

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 (expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	30.06.2019	30.06.2018 (*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(8.736)	(51.319)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por valoración de activos y pasivos	1.287.356	-
Activos financieros disponibles para la venta	1.287.356	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	1.278.620	(51.319)

* Cifras no sometidas a revisión limitada

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO A 9 DE ENERO 2018	60.000	-	-	-	-	-	60.000
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(51.319)	-	(51.319)
Otras variaciones de patrimonio neto	12.543.000	-	-	-	-	-	12.543.000
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2018 (*)	12.603.000	-	-	-	(51.319)	-	12.551.681
SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2019	12.603.000	-	-	(97.431)	(170.419)	330.667	12.665.818
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(8.736)	-	(8.736)
Operaciones con socios o propietarios	9.408.618	-	-	-	-	-	9.408.618
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(328.500)	-	-	-	(328.500)
Distribución del resultado	-	-	-	(170.419)	170.419	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	404.571	-	-	-	956.689	1.361.260
SALDO A 30 DE JUNIO 2019	22.011.618	404.571	(328.500)	(267.849)	(8.736)	1.287.356	23.098.459

* Cifras no sometidas a revisión limitada

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2019 (expresado en euros)

	Nota	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018 (*)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(130.125)	(2.772)
Ajustes del resultado:		(8.736)	(51.319)
Ingresos financieros (-)		(131.343)	-
Gastos financieros (+)		(150.621)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		45.842	-
Cambios en el capital corriente:		(26.564)	-
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(94.824)	48.547
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(41.274)	(10.735)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(53.550)	59.282
Pagos de intereses (-)		104.779	-
Cobros de intereses (+)		(45.842)	-
		150.621	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(12.030.078)	(12.800.000)
Pagos por inversiones (-):		(12.030.078)	(12.800.000)
Empresas del grupo y asociadas		(3.000)	-
Otros activos financieros		(12.027.078)	(12.800.000)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		13.635.496	12.803.000
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		9.268.159	12.603.000
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		9.813.189	12.603.000
Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		(216.530)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(328.500)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		4.367.337	200.000
Deudas con entidades de crédito (+)		4.364.332	200.000
Otras		3.005	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		1.475.293	228
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		228	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.475.521	228

* Cifras no sometidas a revisión limitada

(0) (0)

1 – Información General

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, 84, 1ºB, 28006, MADRID. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima.

Con fecha 15 de febrero de 2018, la Junta General de Accionistas, reunida con carácter extraordinario, cambió el cierre de su ejercicio fiscal del 31 de agosto al 31 de diciembre.

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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La Sociedad posee el 100% de Mistral Patrimonio, S.L. pero no ha formulado estados financieros intermedios consolidados por acogerse a la dispensa de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al no sobrepasar los límites establecidos por razón de tamaño.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

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

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

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

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

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

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.

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 Socios 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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

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. Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 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 las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- 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, por el que se regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en las notas a los estados financieros.

b. Imagen fiel:

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y sus notas explicativas adjuntas han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la sociedad, y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, con el objetivo de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

sociedad a 30 de junio de 2019, así como de los resultados habidos durante el correspondiente periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios y sus notas explicativas adjuntas están expresadas en euros.

c. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. 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.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2019 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e. Comparación de la información:

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, las cifras del balance intermedio se presentan con comparativos con el balance de 31 de diciembre de 2018, y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, con el cierre de 30 de junio de 2018, que no ha sido revisado ni auditado.

f. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2019 un resultado negativo de 8.736 euros (51.319 euros negativos en el periodo no sometido a revisión limitada intermedio terminado el 30 de junio de 2018). El Consejo de Administración considera que dichas pérdidas acumuladas serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de las inversiones en participaciones de otras sociedades.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros intermedios sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes notas a los estados financieros intermedios.

g. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas a los estados financieros.

h. Cambios en criterios contables:

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han realizado cambios en criterios contables.

i. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3 – Aplicación del resultado

Con fecha 12 de julio de 2019, la Junta General Ordinaria y Universal aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018 como sigue a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/12/2018
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(170.419)
	(170.419)

Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/12/2018
Reserva legal	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(170.419)
	(170.419)

Limitaciones para la distribución de resultados:

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Instrumentos financieros:

a.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

a.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Corresponden a créditos, por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual son valorados inicialmente por su valor nominal y se siguen valorando por dicho importe, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo, salvo que se hubieran deteriorado.

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, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

a.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, calculadas 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, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

a.1.3) Activos financieros mantenidos para negociar

Se incluyen en esta categoría aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados de forma conjunta y de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, así como los instrumentos financieros derivados que no sean contratos de garantía financiera ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio. Su valoración posterior se realiza por su valor razonable imputando directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada los cambios que se produzcan en el mismo.

a.1.4) 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 atribuible.

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, incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas. Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a.1.5) Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Se valoran inicialmente a valor razonable, registrándose en el patrimonio neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajene o se deteriore su valor, momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el patrimonio neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo financiero disponible para la venta, o grupo de activos financieros disponibles para la venta con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen:

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable, que se presume cuando el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio y de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que sea necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor. En este caso, la corrección valorativa por deterioro se calcula de acuerdo a lo dispuesto en el apartado a.1.4), relativo a las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, no revertiendo posteriormente la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión

a.2) Pasivos financieros

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

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales 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 se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

b. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios 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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

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 impositivas 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 impositivas, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 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 impositivas 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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Sociedad como consecuencia de la indemnización tributa 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.

c. Estado de flujos de efectivo

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

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

d. Ingresos y gastos:

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

Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

e. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante 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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

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).

f. Provisiones y contingencias:

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencia 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 de la memoria.

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

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

g. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Inversiones en Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información relacionada con las empresas del grupo y asociadas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, expresada en euros, es la siguiente:

30 de junio de 2019:

Denominación/Domicilio/ Actividad	% participación					Valor en libros			VNC
	Directa	Capital social	Reservas y otras partidas de PN	Resultado	Total patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
Mistral Patrimonio, S.L.	100%	3.000	(50)	-	2.950	3.000	-	-	3.000

31 de diciembre de 2018:

Denominación/Domicilio/ Actividad	% participación					Valor en libros			VNC
	Directa	Capital social	Reservas y otras partidas de PN	Resultado	Total patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
Mistral Patrimonio, S.L.	100%	3.000	(50)	-	2.950	3.000	-	-	3.000

La compraventa de la totalidad de las participaciones de la Sociedad participada se produjo el 1 de febrero de 2018.

Dicha participada tiene por objeto social la inversión en todo tipo de valores mobiliarios, así como activos de carácter inmobiliario, la prestación de servicios de gestión y representación de intereses y asesoramiento de inversiones y el actuar como sociedad representante de una entidad de servicios de inversión o entidad bancaria.

En la actualidad, dicha participada se encuentra inactiva.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

6 - Activos financieros

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, excepto las Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

	Instrumentos financieros largo plazo					
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Total	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
— Mantenidos para negociar	1.384.330	829.366	-	-	1.384.330	829.366
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-
Activos disponibles para la venta						
— Valorados a valor razonable	24.756.668	21.120.205	-	-	24.756.668	21.120.205
— Valorados a coste	-	-	-	200.000	-	200.000
Total	26.140.998	21.949.571	-	200.000	26.140.998	22.149.571

El movimiento de los activos financieros a largo plazo es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo	31/12/2018	Altas	Bajas	30/06/2019
Instrumentos de patrimonio	21.949.571	7.023.399	(2.831.972)	26.140.998
Valores representativos de deuda	200.000	-	(200.000)	-
Total	22.149.571	7.023.399	(3.031.972)	26.140.998

El detalle por inversión del movimiento de los activos financieros a largo plazo es el siguiente:

	31/12/2018	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pº valor	30/06/2019
Instrumentos de patrimonio	21.949.571	6.040.146	(2.831.972)	956.689	26.564	26.140.998
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	829.366	1.248.223	(719.823)	-	26.564	1.384.331
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	13.568.000	-	(254.635)	254.635	-	13.568.000
Inbest Prime I Inmuebles	1.988.993	750.000	-	(143.594)	-	2.595.399
Domo Activos SOCIMI, S.A.	971.028	4.020.357	-	367.039	-	5.358.424
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	4.592.183	21.566	(1.857.514)	478.609	-	3.234.845
Valores representativos de deuda	200.000	-	(200.000)	-	-	-
Obligaciones Abanca	200.000	-	(200.000)	-	-	-

	31/08/2018	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pº valor	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio	12.687.259	9.009.627	-	330.667	(77.982)	21.949.571
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	-	907.348	-	-	(77.982)	829.366

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	12.600.000	200.000	-	768.000	-	13.568.000
Inbest Prime I Inmuebles	-	2.000.000	-	(11.007)	-	1.988.993
Domo Activos SOCIMI, S.A.	87.259	920.696	-	(36.926)	-	971.029
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	-	4.981.583	-	(389.400)	-	4.592.183
Valores representativos de deuda	-	200.000	-	-	-	200.000
Obligaciones Abanca	-	200.000	-	-	-	200.000

El desglose de los instrumentos de patrimonio al 30 de junio de 2019 y del movimiento a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Nº acciones	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor	Bº/Pº valor
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	202.981	1.435.748	1.384.330	-	(51.418)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	12.545.327	13.568.000	1.022.673	-
Inbest Prime I Inmuebles	2.750.000	2.750.000	2.595.399	(154.601)	-
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	5.028.311	5.358.424	330.113	-
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	326.752	3.145.673	3.234.845	89.172	-
Total		24.905.060	26.140.998	1.287.356	(51.418)

	Nº acciones	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor	Bº/Pº valor
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	111.207	907.348	829.366		(77.982)
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	12.800.000	13.568.000	768.000	
Inbest Prime I Inmuebles	2.000.000	2.000.000	1.988.993	(11.007)	
Domo Activos SOCIMI, S.A.	445.426	1.007.954	971.029	(36.926)	
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	510.000	4.981.583	4.592.183	(389.400)	
Total		21.696.886	21.949.571	330.667	(77.982)

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

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en los activos mantenidos para negociar, al 30 de junio de 2019 se ha producido un beneficio de 26.564 euros (77.982 euros de pérdida al 31 de diciembre de 2018), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Como consecuencia de la aplicación de los activos a su valor razonable en los activos disponibles para la venta, al 30 de junio de 2019 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe de 956.689 euros (330.667 euros al 31 de diciembre de 2018), quedando por tanto un importe acumulado en patrimonio de 1.287.356 euros.

Los valores representativos de deuda correspondían a obligaciones con Abanca Corporación Bancaria, S.A., los cuales han sido enajenados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, produciendo una pérdida de 6.941 euros.

Durante el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 244.042 euros de los cuales 127.450 euros corresponden a Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y 116.592 euros

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

correspondientes a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A, de los cuáles 97.160 euros se han registrado como menor valor de la inversión debido a que provienen de los resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de las acciones. A su vez, ha recibido rendimientos de obligaciones de Abanca Corporación Bancaria, S.A. por valor de 3.739 euros, por lo que los ingresos de explotación han ascendido a un importe total de 150.621 euros.

Igualmente, la Sociedad ha recibido una devolución de prima aprobada por la Junta de Accionistas de ambas empresas. En concreto, de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. se recibió un importe de 254.634 euros y de 11.174 euros en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. El importe restante de bajas se corresponde con la venta de acciones de la sociedad Arima Real Estate y Lar España Real Estate Socimi, S.A.

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a corto plazo:

	30/06/2019	31/12/2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	52.009	30.073
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.475.521	363.173
Total	1.527.530	393.246

07 - Pasivos Financieros

La clasificación por categorías y clases de los pasivos financieros para el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	30/06/2019	31/12/2018
Deudas		
Deudas a largo plazo	4.564.332	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	7.958	65.316
Otras deudas con Administraciones Públicas	780	1.488
Total	4.573.070	66.805

Durante el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 y con fecha 13 de marzo de 2019, la Sociedad ha contratado una póliza de préstamo con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 4.600.000 euros. Este préstamo tiene un periodo de carencia de 35 meses, siendo la fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2022. El tipo de interés aplicado es del 3% anual. Los gastos financieros han ascendido a 45.842 euros.

La Sociedad también ha contratado pólizas de crédito con Banco Sabadell, S.A. y Bankinter, S.A. por importes de 300.000 euros y 700.000 euros respectivamente durante el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019, de los cuales no ha dispuesto importe alguno.

Los 300.000 euros de la póliza de crédito con Banco Sabadell se pondrán a disposición del Proveedor de Liquidez poco antes de la salida al Mercado Alternativo Bursátil.

08 – Fondos Propios

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 la notaria Doña Lucía Serrano de Haro 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 la misma, 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 la notaria Doña Lucía Serrano de Haro 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.

Por lo tanto, el capital pendiente de inscripción a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 9.813.189 euros, que se desglosaban en 9.408.618 euros de capital social y 404.571 euros de prima de emisión, que se registró en el pasivo corriente al cierre del ejercicio anterior.

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

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Mercado Alternativo Bursátil 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€, lo que hace un valor nominal por acción de 1,095€, previa renuncia al derecho de adquisición preferente.

09 - Situación Fiscal

Tanto en el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 como en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ha ascendido a 0 euros, dado que la empresa ha tenido una pérdida de 8.736 euros (51.319 euros en el cierre a 31 de diciembre de 2018) y a que se encuentra dentro del régimen fiscal especial SOCIMI, según se ha comentado en la nota 4b.

Ejercicios abiertos a inspección:

La legislación vigente establece que 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. El Consejo de Administración de la Sociedad no espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección y, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los estados financieros intermedios.

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

La Sociedad tiene a 30 de junio de 2019, un crédito de 52.009 euros (30.073 euros a 31 de diciembre de 2018) frente a la Hacienda Pública, como consecuencia de las cuotas soportadas de IVA, por los diferentes servicios prestados a la Sociedad durante el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 y el ejercicio 2018 respectivamente.

10 - Ingresos y gastos

Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2019 y al 30 de junio de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio 2019	30 de junio 2018 *
Servicios de profesionales independientes	48.195	51.175
Servicios bancarios y similares	23.859	139
Otros servicios	55.115	5
	127.171	51.319

*Cifras no sometidas a revisión limitada.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 50.559 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. en el primer trimestre de 2019 conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (0 euros en el segundo trimestre del año).

11 - Operaciones con partes vinculadas

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

	A 30.06.2019	A 30.06.2018 *
	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
Acreedores comerciales	150	150

(*) Cifras no sometidas a revisión limitada

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 no se ha devengado remuneración alguna por el Órgano de Administración por ningún concepto, ni por la Alta Dirección.

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 y el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

El Consejo de Administración de la Sociedad y las personas vinculadas al mismo a que se refiere el artículo 231 no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12 – Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

	30/06/2019	31/12/2018
Proveedores	3.005	3.000
Acreedores varios	4.952	62.316
Otras deudas con las Admin. Publicas	780	1.488
Total	8.738	66.805

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

proporcionada es la siguiente:

	ene 19 - jun 19	ago 18 - dic 18
Periodo medio de pago a proveedores	18	73
Ratio operaciones Pagadas	93	27
Ratio operaciones pendientes de pago	7	73
Total pagos realizados	164.275	24.674
Total pagos pendientes	8.738	66.805

13 - Otra información

La empresa no tiene personal contratado.

14 – Exigencias informativas derivadas de la condición de 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% ó del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No aplica.

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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades a lo largo del año 2018.

- 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 SOCIMIs son los enumerados en la Nota 6, excepto las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

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

No es de aplicación.

15 - Hechos posteriores

No se han puesto de manifiesto hechos posteriores al cierre del periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2019 que pudieran impactar de forma sustancial en estas notas a los Estados financieros intermedios.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL
PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria abreviada, que se extiende en las páginas números 1 a 24.

Madrid, 16 de julio de 2019

Juan José Álvarez García

Presidente del Consejo de Administración

Dogma Abogados y Economistas, S.L., Vocal

Representada por Alberto Rodríguez Estacio

Mistral Investment Management, S.L., Vocal

Representada por Marta Hombravella Dóriga

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Miura Wealth Management, S.L., Vocal

Representada por Carlos Monasterio Briansó

D. Alejandro Grisanti Capriles, Vocal

Representado por Juan José Álvarez García