

**Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo
Bursátil, Segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de
Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI)
de la totalidad de las acciones de
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**



Octubre 2019

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el **"Mercado"** o el **"MAB"**), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, el **"MAB-SOCIMI"**), de la sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, **"Mistral"**, **"Mistral Iberia SOCIMI"**, **"la Sociedad"**, o **"el Emisor"**) ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el ANEXO de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los Requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**"SOCIMI"**), (en adelante, **"Circular MAB 2/2018"**), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, y la Circular del MAB 16/2016, 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el MAB (en adelante, **"Circular MAB 16/2016"**).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el **"Documento Informativo"** o **"Documento"**) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables a los que el mismo se refiere.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

Armabex Asesores Registrados, S.L. con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad Mistral, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones en el MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad Mistral cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad Mistral en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación al MAB exigido por la Circular MAB 2/2018, por la que se aprueban los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad Mistral Iberia SOCIMI ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la sociedad Mistral en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

1 RESUMEN	7
1.1 Responsabilidad sobre el Documento.....	7
1.2 Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	7
1.3 Principales factores de riesgo.....	8
1.4 Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia.....	11
1.5 Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor.....	12
1.6 Administradores y altos directivos del emisor.....	15
1.7 Composición accionarial.....	16
1.8 Información relativa a las acciones	16
2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO	18
2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	18
2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad.....	18
2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	19
2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	20
2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI	27
2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	27
2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)	34
2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	41
2.6.3 Información Fiscal	41
2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	49
2.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para	

determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	51
2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	54
2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	55
2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares	56
2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	56
2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor .	57
2.12 Información Financiera del Emisor	57
2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	57
2.12.2 En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	67
2.12.3 Descripción de la política de dividendos	67
2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor .	69
2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento	69
2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	71
2.15 Información relativa a operaciones vinculadas.....	73
Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:	73
a) Operaciones realizadas con accionistas significativos	73
b) Operaciones realizadas con administradores y directivos	73
c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo	73

2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)	75
2.16.1 Declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	77
2.16.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones	77
2.16.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	78
2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor	78
2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración	78
2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	81
2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.	83
2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica	83
2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle en los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social	83
2.20 Declaración sobre el capital circulante	84
2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía	84
2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta	84
2.23 Factores de riesgo	85
2.23.1 Riesgos operativos.....	86
2.23.2 Riesgos asociados a la actividad del Emisor y al sector inmobiliario	88
2.23.3 Riesgos asociados a las acciones de la compañía.....	90
2.23.4 Riesgos fiscales	91

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	93
3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	93
3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado	93
3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	93
3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	95
3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	96
3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	96
3.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad	97
3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General	101
3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	104
4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	106
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	107
5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	107
5.2 En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	108
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	108
ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.	109
ANEXO II Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de agosto de 2018, Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2018 y Cuentas Intermedias Abreviadas a 30 de junio de 2019, junto a los informes de Auditoría y al informe de Revisión Limitada.	109
ANEXO III Informe de Valoración.	109
ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.	109

1 RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, cuyos valores se incorporen al MAB, la sociedad Mistral presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al ANEXO de la citada Circular.

El presente resumen del Documento Informativo de Mistral Iberia debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1 Responsabilidad sobre el Documento

Don Juan José Álvarez García, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 10 de mayo de 2019, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo cuyo formato se ajusta al Anexo de la circular MAB 2/2018 y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

1.2 Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2018 se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

En cumplimiento con lo previsto en dicha Circular, el Emisor ha encargado a Gesvalt, Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante "Gesvalt") una valoración independiente de sus acciones. Cumpliendo con dicho encargo, Gesvalt ha emitido el 29 de julio de 2019 un informe de valoración del negocio de MISTRAL SOCIMI, con fecha de valoración a 30 de junio de 2019, una copia del cual se adjunta como **Anexo III** a este Documento Informativo.

Gesvalt, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el de triple - NAV.

En la siguiente tabla se muestra un extracto de la valoración:

Valor de la Empresa a 30/06/2019	
Patrimonio Neto Previo	23.098.460,00 €
Plusvalía Instrumentos de Patrimonio	154.601,30 €
Impuestos sobre Plusvalías	0,00 €
Gastos de Estructura	-1.291.024,21 €
Patrimonio Ajustado (NNNAV)	21.962.037,09 €

En el punto 2.6.5 de este Documento Informativo se puede encontrar toda la información relativa a la valoración de la Sociedad, y el informe de valoración completo.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Con fecha 25 de septiembre de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad ha fijado un precio de referencia de 1 € para cada una de las acciones de la Sociedad, tomando como referencia el informe de valoración de la Compañía, con fecha de valoración a 30 de junio de 2019 emitido por Gesvalt.

El número total de acciones de la Sociedad asciende a 22.011.618 acciones, todas de igual clase y serie, por lo que dicho precio de referencia por acción (1 €) supone una valoración total de la Sociedad de 22.011.618 €.

1.3 Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este Documento Informativo, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales los que se enumeran a continuación.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad mantiene una deuda total de 5.600.000 €, la cual se divide como sigue:

- 4.600.000 €: Póliza de préstamo mercantil con Banco de Sabadell, con un tipo de interés nominal anual de 3,00%, y amortizable en su totalidad en un solo pago (bullet) con fecha 30/03/2022.

- 300.000 €: Póliza de crédito con Banco de Sabadell, con un tipo de interés nominal anual de 3,05%, con vencimiento el 10/05/2020.
- 700.000 €: Póliza de crédito con Bankinter con un tipo de interés nominal anual de 2,25%, con vencimiento el 08/04/2020.

Todos los contratos de financiación suscritos con las entidades bancarias son estándar y no incluyen ninguna cláusula adicional a las usuales en este tipo de contrato.

En ninguno de los contratos se incluyen covenants financieros específicos.

Potenciales variaciones al alza en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, pudiendo provocar un impacto sustancial adverso en el negocio, resultados y situación financiera del Emisor.

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, a 30 de junio de 2019, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, asciende a un 13,37%, considerado por la Sociedad como aceptable.

También se habrá de tener en cuenta la gestión de la deuda de las SOCIMI en las que invierte la Sociedad. Esta información está disponible en los distintos Documentos Informativos de Incorporación al Mercado/Folletos de estas sociedades, así como en la información financiera y hechos relevantes que dichas sociedades han publicado.

Riesgo de ingresos insuficientes por parte de la Sociedad

En el momento de incorporación al MAB, los únicos ingresos de la Sociedad provienen de sus inversiones en otras Sociedades cotizadas. Tal y como establece la Ley de SOCIMI, en su artículo 6 establece que las Sociedades tiene que repartir el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las SOCIMI. Por lo tanto, pudiera ser que la Sociedad no tuviera beneficio contable suficiente tras el cumplimiento de sus obligaciones mercantiles para afrontar el pago del dividendo.

Riesgos relativos a la gestión del activo por parte de terceros

La Sociedad ha externalizado la gestión de la SOCIMI mediante un contrato suscrito con Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, “**Sociedad Gestora**”, “**Mistral Investment**” o “**la Gestora**”) tal como se describe en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo.

Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

Riesgos de influencia del actual Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y del Administrador único de la Gestora

Don Juan José Álvarez García es el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y es asimismo Administrador único de la Gestora. A su vez, es accionista minoritario de la Sociedad y accionista mayoritario de la Gestora.

Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en la contratante y su accionariado, podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de Don Juan José Álvarez García se encuentre en conflicto con los intereses de otros accionistas.

Riesgo de fluctuación en los resultados de la compañía debido a factores externos a la misma

Los ingresos de la Sociedad provienen de sus inversiones sobre las cuales tiene un control limitado. Éstos pueden verse afectados en el futuro por causas ajenas a la Sociedad afectando negativamente a su situación financiera.

Riesgo de escasez de Liquidez de las participaciones de la Sociedad en las sociedades que invierte

La Sociedad invierte en sociedades cotizadas tanto en mercados regulados como en mercados alternativos.

En caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender por motivo de falta de liquidez de la/s sociedad/es en las que quiera desinvertir, en el mercado en el que coticen, y/o podría verse obligada a reducir el precio de realización para poder hacer efectiva dicha desinversión.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos y de estimación inexacta del valor futuro de venta de los mismos

La tenencia y adquisición de participaciones en sociedades inmobiliarias implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, se produzcan retrasos en tramitaciones de licencias, haya cambios normativos, etc.

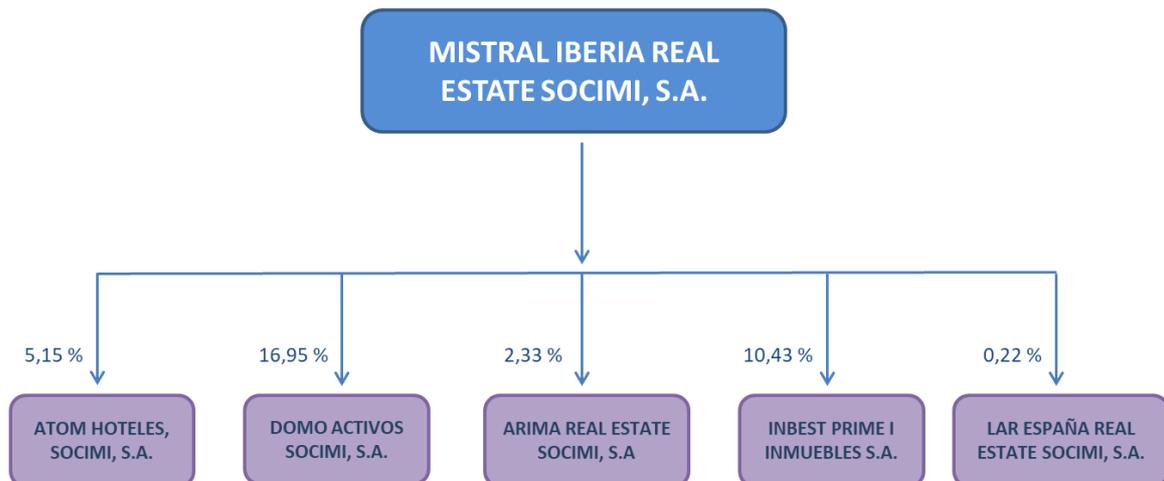
El beneficio de las sociedades participadas por la Sociedad dependerá en gran medida de que se cumplan o no las estimaciones que realicen sobre las rentas futuras generadas por los activos inmobiliarios. En la medida en que estas estimaciones sean incorrectas o inexactas, esto podría provocar un error en la estimación del valor futuro de venta de los activos, así como un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados, situación financiera de las mismas, y en su precio de cotización y, por tanto, en los de la Sociedad.

1.4 Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Mistral centra su actividad inversora en la adquisición de participaciones en el capital de otras SOCIMI cotizadas, o que estén en proceso de incorporación a negociación en algún Mercado. Esto le permite diversificar su inversión en el sector inmobiliario y ahorrar en costes relacionados con el mantenimiento y administración de inmuebles en alquiler.

A fecha de 30 de junio de 2019, la Sociedad no posee ningún inmueble y únicamente ostenta distintas inversiones en el capital de otras SOCIMI:

- 5,15 % del capital de ATOM HOTELES, SOCIMI, S.A. (en adelante “ATOM”)
- 16,95 % del capital de DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. (en adelante “DOMO”)
- 2,33 % del capital de ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “ARIMA”)
- 10,43 % del capital de INBEST Prime I Inmuebles SOCIMI S.A. (en adelante “INBEST”)
- 0,22 % del capital de LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante “LAR”)



La Sociedad tiene contratados los servicios de gestión con la sociedad Mistral Investment Management, S.L. En el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo se describe el contrato de gestión.

La Sociedad, en su plan estratégico contempla la posibilidad de adquirir directamente algún inmueble.

La Sociedad no se dedica a ninguna actividad distinta de la descrita en el párrafo anterior.

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad consiste en maximizar los ingresos generados por la inversión en otras SOCIMI a medio plazo, manteniendo un perfil de riesgo bajo en la inversión.

La estrategia futura de Mistral se centrará en:

- La formación de alianzas estratégicas con compañías inmobiliarias españolas que desarrollen, posean y/o gestionen activos inmobiliarios de alta calidad. Como consecuencia de estas alianzas, la Compañía será capaz de obtener acceso al sector inmobiliario español mediante el aprovechamiento de la experiencia de sus socios, así como de beneficiarse de su recuperación económica.
- Proporcionar a los accionistas los rendimientos derivados de la inversión en carteras de activos inmobiliarios de alta calidad y óptimamente gestionados.

La estrategia de la Sociedad se describe más detalladamente en el punto 2.7 del Presente Documento Informativo.

1.5 Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera

Dada la reciente constitución de la Sociedad, la misma sólo cuenta con información financiera histórica, desde su constitución el 9 de enero de 2018 a 31 de agosto de 2018, a 31 de diciembre de 2018 (correspondiente a 4 meses) y a 30 de junio de 2019.

Las Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2018 han sido objeto de auditoría por parte de Grant Thornton S.L.P y las Cuentas Intermedias Abreviadas a 30 de junio de 2019 han sido igualmente objeto de Revisión Limitada por parte de Grant Thornton S.L.P. (en adelante, "**Grant Thornton**").

Tanto las auditorías como la Revisión Limitada pueden consultarse en el **Anexo II** del presente Documento Informativo.

A continuación, se presenta el balance de situación y la cuenta de resultados tanto a 31 de agosto de 2018, como a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019:

ACTIVO	30/06/2019**	31/12/2018***	31/08/2018***
ACTIVO NO CORRIENTE	26.143.998 €	22.152.571 €	12.940.259 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.000 €	3.000 €	3.000 €
Inversiones financieras a largo plazo	26.140.998 €	22.149.571 €	12.937.259 €
ACTIVO CORRIENTE	1.527.530 €	393.246 €	470.230 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	52.009 €	30.073 €	12.505 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.475.521 €	363.173 €	457.725 €
TOTAL ACTIVO*	27.671.528 €	22.545.817 €	13.410.489 €

*Las cifras de TOTAL ACTIVO pueden descuadrar por un importe de hasta 1 euro debido a redondeos

**Importes sujetos a Revisión Limitada

***Importes sujetos a Auditoría

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019**	31/12/2018***	31/08/2018***
PATRIMONIO NETO	23.098.459 €	12.665.824 €	12.505.569 €
Fondos propios	21.811.104 €	12.335.157 €	12.505.569 €
Capital	22.011.618 €	12.603.006 €	12.603.000 €
Prima de Emisión	404.571 €	0 €	0 €
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-328.500 €	0 €	0 €
Resultados de ejercicios anteriores	-267.849 €	-97.431 €	
Resultado del ejercicio	-8.736 €	-170.419 €	-97.431 €
Ajustes por cambio de valor	1.287.356 €	330.667 €	
PASIVO NO CORRIENTE	4.564.332 €	0 €	0 €
Deudas con entidades de crédito l/p	4.564.332 €		
PASIVO CORRIENTE	8.738 €	9.879.993 €	904.919 €
Capital emitido pendiente de formalizar		9.813.189 €	
Anticipos			850.000 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.738 €	66.805 €	54.919 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO*	27.671.528 €	22.545.817 €	13.410.489 €

*Las cifras de TOTAL PASTRIMONIO NETO Y PASIVO pueden descuadrar por un importe de hasta 1 euro debido a redondeos

**Importes sujetos a Revisión Limitada

***Importes sujetos a Auditoría

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2019**	30/06/2018*	31/12/2018***	31/08/2018***
Importe neto de la cifra de negocios	150.621 €			
Otros gastos de explotación	-127.171 €	-51.319 €	-81.786 €	-97.431 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	23.450 €	-51.319 €	-81.786 €	-97.431 €
Gastos financieros	-45.842 €	-	-5.693 €	0 €
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	26.564 €	-	-77.982 €	0 €
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-12.909 €	-	-4.958 €	0 €
RESULTADO FINANCIERO	-32.186 €	0 €	-88.632 €	0 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-8.736 €	-51.319 €	-170.419 €	-97.431 €
RESULTADO DEL EJERCICIO****	-8.736 €	-51.319 €	-170.419 €	-97.431 €

**Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada*

***Importes sujetos a Revisión Limitada*

****Importes sujetos a Auditoría*

*****Las cifras de RESULTADO DEL EJERCICIO pueden descuadrar por un importe de hasta 1 euro debido a redondeos*

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance de Situación y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Los informes de auditoría y de revisión limitada, no contienen opinión adversa, ni negación de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

Previsiones y estimaciones

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de septiembre de 2019 aprobó estas estimaciones por unanimidad, las cuales han sido revisadas por parte de Grant Thornton.

Estas previsiones se aportan como información para posibles inversores, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio presenten como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%, o que siendo inferior al mencionado 10% pudiera ser significativa.

A continuación, se presentan las principales partidas de las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2020:

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	31/12/2019	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	939.508,30 €	1.271.383,95 €
Otros gastos de explotación	-256.481,78 €	-363.464,64 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	683.026,52 €	907.919,31 €
Ingresos financieros	0,00 €	0,00 €
Ganancias en valores representativos de deuda a corto plazo, otras empresas	81.833,40 €	
Gastos financieros	-220.675,75 €	-282.900,00 €
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	35.297,42 €	77.533,02 €
Pérdidas en valores representativos de deuda a corto plazo, otras empresas	-6.942,00 €	-877,57 €
RESULTADO FINANCIERO	-110.486,93 €	-206.244,55 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	572.539,59 €	701.674,76 €
Impuestos sobre beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO	572.539,59 €	701.674,76 €

En el punto 2.16 del presente Documento Informativo puede encontrarse detalle sobre las previsiones o estimaciones de negocio de la Sociedad, así como de las hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones.

1.6 Administradores y altos directivos del emisor

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado por los Artículos 19º al 26º de los actuales Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el punto 2.17.1 del presente Documento Informativo.

A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Miembro	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Juan José Álvarez García	Presidente	14/02/2019
Dogma Abogados y Economistas, S.L. Representada por D. Alberto Rodríguez Estacio	Vocal	14/02/2019
D. Alejandro Grisanti Capriles	Vocal	14/02/2019
Mistral Investment Management S.L. representada por D ^a Marta Hombravella Dóriga	Vocal	14/02/2019
Miura Wealth Management, S.L. Representada por D. Carlos Monasterio Briansó	Vocal	14/02/2019
D. Sebastián Rivero Galán	Secretario no consejero	14/02/2019

1.7 Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial es:

Accionistas	Acciones	Capital Social	% Capital Social
HFMX Designated Activity Company (*)	5.535.857	5.535.857	25,15%
Don Ronaldo Luis Nazario de Lima	2.700.000	2.700.000	12,27%
Don Juan Manuel Mata García	2.479.386	2.479.386	11,26%
Don Fernando Javier Llorente Torres	2.000.000	2.000.000	9,09%
Don François Raphael León	1.500.000	1.500.000	6,81%
29 accionistas minoritarios	7.496.375	7.496.375	34,06%
Autocartera	300.000	300.000	1,36%
TOTAL	22.011.618	22.011.618	100,00%

(*) HFMX DAC se constituyó en Irlanda como una "Designated Activity Company Limited by Shares" el 10 de julio de 2018, con el número de registro 630060 bajo la denominación "HFMX Designated Activity Company". Tiene NIF español número N0074148H. Su domicilio social se encuentra en 1-2 Victoria Buildings, Haddington Road Dublín 4, Irlanda.

Su objeto social consiste en obtener fondos a través de la emisión de títulos de deuda o líneas de financiación y destinar dichos fondos para realizar transacciones financieras que incluyen, entre otras, la adquisición, tenencia, venta y disposición de activos de diversa naturaleza y las actividades relacionadas al respecto.

Con relación a los administradores y directivos de la Sociedad, únicamente, Don Juan José Álvarez García, Presidente del Consejo de Administración, tiene una participación accionarial directa de un 1,32% e indirecta a través de Mistral Investment Management, S.L. de un 0,84%. La participación total de Don Juan José Álvarez García es de un 2,16%.

En el punto 2.19 del presente Documento Informativo aparece con más detalle el nº de accionistas titulares de una participación directa e indirecta igual o superior al 5% del capital social.

1.8 Información relativa a las acciones

El capital social de la Sociedad es de 22.011.618 €, representado por 22.011.618 acciones, de 1 € de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos, son acciones nominativas y están denominadas en Euros. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear).

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión

establecido por la Circular del MAB 2/2018, dado que existen 29 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 7.496.375 acciones, que dado el precio de referencia de 1 € por acción, supone un valor de 7.496.375 €.

Con fecha 27 de junio de 2019 se ha formalizado un contrato de liquidez entre la Sociedad y Banco de Sabadell, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios.

2 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

2.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Don Juan José Álvarez García, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 10 de mayo de 2018, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del MAB prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establecida en la Circular del MAB 2/2018.

Don Juan José Álvarez García responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

2.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

Grant Thornton fue nombrado auditor de la Sociedad en la Junta General y Universal de Accionistas celebrada en 5 de noviembre de 2018, para la auditoría de sus cuentas anuales. El nombramiento se efectúa para la verificación de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio desde su constitución el 9 de enero de 2018 a 31 de agosto de 2018 y del ejercicio que finalizó el 31 de diciembre de 2018, correspondiente a 4 meses.

En la Junta General celebrada el día 13 de mayo de 2019, Grant Thornton fue nombrado auditor de la Sociedad para los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

Grant Thornton realizó Revisión Limitada de los Estados Financieros a 30 de junio de 2019.

Grant Thornton, es una Sociedad Unipersonal, con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana 81, provista de NIF número B-08.914.830, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 36.652, Folio 159, Hoja M-657.409, y con número ROAC S0231.

La información financiera incluida en este Documento Informativo ha sido preparada de acuerdo con la normativa aplicable vigente, tal como se especifica en el punto 2.12 posterior. Se adjunta como **Anexo II** al presente Documento Informativo una copia de las mencionadas auditorías y revisión limitada.

2.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima y con domicilio social en calle Serrano número 84, 1ªB, 28006 Madrid, con N.I.F. número A-88000807.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de Mistral Iberia Real Estate, S.A. mediante escritura otorgada en Madrid ante el Notario Doña Lucía Serrano de Haro Martínez el día 9 de enero de 2018, con el número 13 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 24 de enero de 2018, al tomo 37.081, folio 148, hoja M-662030, inscripción 1ª.

Con fecha 31 de enero de 2018, la Junta General y Universal de Accionistas acordó solicitar el alta en el régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial para SOCIMI, que se adjunta como **Anexo I**.

Posteriormente, el 15 de febrero de 2018 la Sociedad modificó su denominación por la actual de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., por medio de escritura otorgada en Madrid ante el Notario Doña Lucía Serrano de Haro Martínez el día 24 de mayo de 2018, con el número 819 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de junio de 2018, al Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 2.

El objeto social de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. está indicado en el Artículo 2º de sus estatutos sociales, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2º.- OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI.*

- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

2.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

Los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

- **9 de enero de 2018:** Constitución de la Sociedad Mistral Iberia Real Estate, S.A. El capital social de la Sociedad se fijó en la cantidad de SESENTA MIL EUROS (60.000 €) representado por 60.000 acciones, de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, las cuales se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas por (i) Don Juan José Álvarez García, 3.000 acciones, y por (ii) Mistral Investment Management, S.L., 57.000 acciones. Queda designado como Administrador Único de la Sociedad, por un plazo de seis años, Don Juan José Álvarez García.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 9 de enero de 2018, en Madrid ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 13 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de enero de 2018, al Tomo 37.081, Folio 148, Hoja M-662030, Inscripción 1ª.

- **31 de enero de 2018:** Los anteriormente citados fundadores de la sociedad firmaron con 16 inversores promotores un Acuerdo de Inversión por el que se establecen (i) los términos y condiciones en los que dichos inversores promotores pasarían a formar parte de la Sociedad; (ii) las relaciones entre los socios en su condición de socios de la Sociedad; y (iii) el funcionamiento, la gestión y la estructura organizativa de la Sociedad.

Los pactos principales que recoge dicho Acuerdo de Inversión son los siguientes:

Las partes fijaron como extremos determinantes de su inversión:

- (i) La designación de MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) como sociedad gestora de la Sociedad.
- (ii) La creación de un Comité de Inversiones.
- (iii) Mandatar a la Sociedad Gestora a fin de que inicie cuantos trámites sean necesarios para que la Sociedad opte por la aplicación del régimen fiscal especial dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en lo sucesivo “**Ley 11/2009, de 26 de octubre**”).

Cualesquiera terceros inversores (distintos de los 17 inversores promotores y de los 2 fundadores) que en el futuro se interesen en participar en el capital social de la Sociedad, habrán de satisfacer una prima de emisión, al margen y además del valor nominal de las acciones que suscriben, del 7% anualizado.

- **1 de febrero de 2018:** Solicitud de alta en el régimen fiscal especial de SOCIMI a la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), tras acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas de fecha 31 de enero de 2018. La misma tiene fecha efectiva desde el inicio de 2018.
- **1 de febrero de 2018:** Elevación a público de la escritura de compraventa de participaciones sociales de la entidad Mistral Patrimonio, S.L.

La Sociedad Mistral Investment Management, S.L. es titular de 2.850 participaciones sociales de la entidad Mistral Patrimonio, S.L. que las vende a Mistral Iberia Real Estate S.A. por importe de 2.850 € y Don Juan José Álvarez García es titular de 150 participaciones sociales de la entidad Mistral Patrimonio, S.L. que las vende a Mistral Iberia Real Estate S.A. por importe de 150 €.

Elevada a público mediante escritura otorgada el 1 de febrero de 2018, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 175 de su protocolo.

- **15 de febrero de 2018:** Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se acuerda entre otros:
 - Cambio de denominación social a MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. con la consiguiente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales.
 - Modificación del ejercicio social, desde este momento abarca el tiempo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

- Aprobación de un texto refundido de los Estatutos Sociales.
- Aumento de capital social en la cantidad de 12.543.000 €, mediante la emisión y puesta en circulación de 12.543.000 nuevas acciones, nominativas, de 1 € de valor nominal cada.

El capital social de la Sociedad queda fijado en 12.603.000 €, dividido en 12.603.000 acciones de un euro (1 €) de valor nominal cada una, todas de igual clase y serie, quedando la estructura accionarial como se muestra en la tabla inferior.

Accionistas	Acciones	Capital Social	% Capital Social
Don Ronaldo Luis Nazario de Lima	3.000.000	3.000.000	23,80%
Don Fernando Javier Llorente Torres	2.000.000	2.000.000	15,87%
Don Juan Manuel Mata García	2.000.000	2.000.000	15,87%
Don Francois Raphael León	1.500.000	1.500.000	11,90%
Don Julio César Baptista Baptista	1.000.000	1.000.000	7,93%
13 Accionistas minoritarios	3.103.000	3.103.000	24,62%
Total	12.603.000	12.603.000	100%

- Modificación de los Artículos 1º (Denominación Social), 23º (Ejercicio Social) y 4º (Capital Social) de los Estatutos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 24 de mayo de 2018, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 819 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de junio de 2018, al Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 2.

- **10 de Septiembre de 2018:** Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se acuerda entre otros:
 - Aumentar el capital en 12.080.536 €, mediante la creación de 12.080.536 acciones de 1 € de valor nominal, que se desembolsarían con aportaciones dinerarias y con una prima de emisión de 0,043 € por acción, por lo que el valor real de suscripción de cada acción es de 1,043 €, lo que hace un total entre nominal y prima de 12.599.999,05 €.
 - Que, previa renuncia en la medida en que correspondía por los accionistas a sus derechos de suscripción preferente, el aumento fuera suscrito por los accionistas don Juan José Álvarez García, la entidad "MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L.", la entidad "JEWEL ESTATES INVESTMENTS, S.L.", don Juan Manuel Mata García y la entidad "AURIS CENTRO AUDIOLÓGICO, S.L.U.", en el importe en que éstos estuvieran dispuestos a aportar a la Sociedad, y el resto por terceros ajenos a la misma.

- Que el plazo para suscribir y desembolsar la citada ampliación fue hasta el 31 de diciembre de 2018, este incluido, y que, en el caso de que no se produjera el desembolso de forma íntegra en dicho plazo, el capital social quedaría aumentado únicamente en la cuantía efectivamente desembolsada.
- **5 de Noviembre de 2018:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se acuerda el nombramiento de Grant Thornton como auditores de cuentas voluntarios de la Sociedad para elaborar la auditoría del ejercicio 2018.
- **10 de Enero de 2019:** Junta Universal Extraordinaria de Accionistas, en la que se acuerda entre otros:
 - Ejecución del aumento de capital social mediante aportación dineraria acordado en fecha 10 de septiembre de 2018. Acordándose que finalmente el capital quedaría aumentado en un importe de 9.408.618 €, mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de 1 € de valor nominal.
 - Emitir dichas 9.408.618 nuevas acciones por su valor nominal de 1 € cada una, más una prima de emisión de 0,043 € por acción, por lo que el valor real de suscripción de cada acción es de 1,043 €, lo que hace un total entre nominal y prima de 9.813.188,574 €.

El capital social de la Sociedad queda fijado en 22.011.618 €, dividido en 22.011.618 acciones de UN EURO (1 €) de valor nominal cada una, todas de igual clase y serie, quedando la estructura accionarial como se muestra en la tabla inferior.

Accionistas	Acciones	Capital Social	% Capital Social
HFMX Designated Activity Company	5.535.857	5.535.857	25,15%
Don Ronaldo Luis Nazario de Lima	3.000.000	3.000.000	13,63%
Don Juan Manuel Mata García	2.479.386	2.479.386	11,26%
Don Fernando Javier Llorente Torres	2.000.000	2.000.000	9,09%
Don Francois Raphael León	1.500.000	1.500.000	6,81%
29 accionistas minoritarios	7.496.375	7.496.375	34,06%
TOTAL	22.011.618	22.011.618	100%

- Modificación del Artículo 5º de (capital social y acciones) de los Estatutos Sociales

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 1 de febrero de 2019, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 90 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 21 de febrero de 2019, al Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 3.

- **14 de Febrero de 2019:** Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, en la que se acuerdan entre otros:

- Se acepta la dimisión del administrador único D. Juan José Álvarez García.
- Se cambia el régimen de administración de la Sociedad que de un administrador único pasará a regirse por un Consejo de Administración.
- Se designan los miembros del Comité de Inversión.
- Se nombra consejeros por el plazo estatutario a los siguientes:
 - (i) Don Juan José Álvarez García como Presidente del Consejo de Administración.
 - (ii) Dogma Abogados y Economistas, S.L., representada por D. Alberto Rodríguez Estacio.
 - (iii) Don Alejandro Grisanti Capriles.
 - (iv) Mistral Investment Management, S.L. representada por Dña. Marta Hombravella Dóriga.
 - (v) Miura Wealth Management, S.L. representada por D. Carlos Monasterio Briansó.
- Se acuerda nombrar Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad a D. Sebastián Rivero Galán.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 6 de marzo de 2019, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 225 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de marzo de 2019, al Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 4.

- **6 de Marzo de 2019:** Elevación a público de acuerdos sociales en la reunión del Consejo de Administración del día 14 de febrero de 2019:
 - Se acuerda otorgar los poderes, tan amplios y bastantes como en derecho sean necesarios, a favor de D. Juan José Álvarez García: Facultades Bancarias, Facultades de Contratación y Facultades de Representación.
 - Protocolización de Acuerdos Sociales.

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 6 de marzo de 2019, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 226 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de marzo de 2019, al Tomo 37.081, Folio 152, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 5.

- **10 de Mayo de 2019:** El Consejo de Administración adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

- Solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el MAB.
- Nombrar a Armabex Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado.
- Designar a Juan José Álvarez García, como persona responsable de supervisar la elaboración del DIIM y de su contenido.
- Asumir el compromiso de remitir al MAB la información relevante que pueda afectar a la cotización de las acciones.
- Se acuerda aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad que se ajusta a lo previsto en el artículo 225.2 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, que entrará en vigor en la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.
- Aprobación del Reglamento del Consejo de Administración.
- **13 de Mayo de 2019:** Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, en la que se acuerdan entre otros:
 - Nombrar a la firma Grant Thornton, como auditores de la Sociedad por 3 años, a contar desde el 1 de enero de 2019.
 - Autorizar la adquisición de acciones por la Sociedad para autocartera, con la finalidad de que las mismas se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.
 - Aprobación de la creación de una página web corporativa y modificación de Estatutos Sociales
 - Aprobación de un nuevo texto de Estatutos Sociales, adaptando los mismos a los requisitos del MAB.
 - Ratificación del acuerdo de incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación en el MAB.
 - Designar a la mercantil Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante “**Iberclear**”) como entidad encargada de la llevanza de los registros de las acciones de la Sociedad.
 - Aprobación del Reglamento de la Junta.
 - Protocolización de los Acuerdos Sociales

Los acuerdos relativos al nombramiento de auditor, la creación de la nueva página web y la redacción de los nuevos Estatutos Sociales de la Sociedad fueron elevados a público mediante escritura otorgada el 30 de mayo de 2019, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de

Haro Martínez, con el número 684 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 25 de junio de 2019, al Tomo 38.504, Folio 205, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 7.

Los acuerdos relativos al nombramiento de Iberclear como entidad encargada del registro contable de las acciones, fueron elevados a público mediante escritura otorgada el 30 de mayo de 2019, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 684 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 11 de julio de 2019, al Tomo 38.504, Folio 209, Sección 8, Hoja M-662030, Inscripción 8.

- **13 de Mayo de 2019:** Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, en la que se acuerdan entre otros:

- Autorizar la compraventa de acciones para la adquisición de las mismas en Autocartera.

Don Ronaldo Luis Nazario de Lima es titular en pleno dominio de 300.000 acciones de 1€ de valor nominal, pertenecientes a la Sociedad.

Previa renuncia al derecho de adquisición preferente que pudiera corresponderles, se adquieren, por parte de la Sociedad para su autocartera, las 300.000 acciones que están íntegramente suscritas y desembolsadas, a un precio conjunto de 328.500 €, lo que supone un precio de 1,095 € por acción.

Tras la compraventa anterior, la composición del capital social de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Acciones	Capital Social	% Capital Social
HFMX Designated Activity Company	5.535.857	5.535.857	25,15%
Don Ronaldo Luis Nazario de Lima	2.700.000	2.700.000	12,27%
Don Juan Manuel Mata García	2.479.386	2.479.386	11,26%
Don Fernando Javier Llorente Torres	2.000.000	2.000.000	9,09%
Don François Raphael León	1.500.000	1.500.000	6,81%
29 accionistas minoritarios	7.496.375	7.496.375	34,06%
Autocartera	300.000	300.000	1,36%
TOTAL	22.011.618	22.011.618	100,00%

Acuerdos elevados a público mediante escritura otorgada el 30 de mayo de 2019, en Madrid, ante el Notario, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez, con el número 683 de su protocolo.

- **27 de junio de 2019:** Firma de un contrato de liquidez entre la Sociedad y Banco de Sabadell, S.A.

2.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a Mistral a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

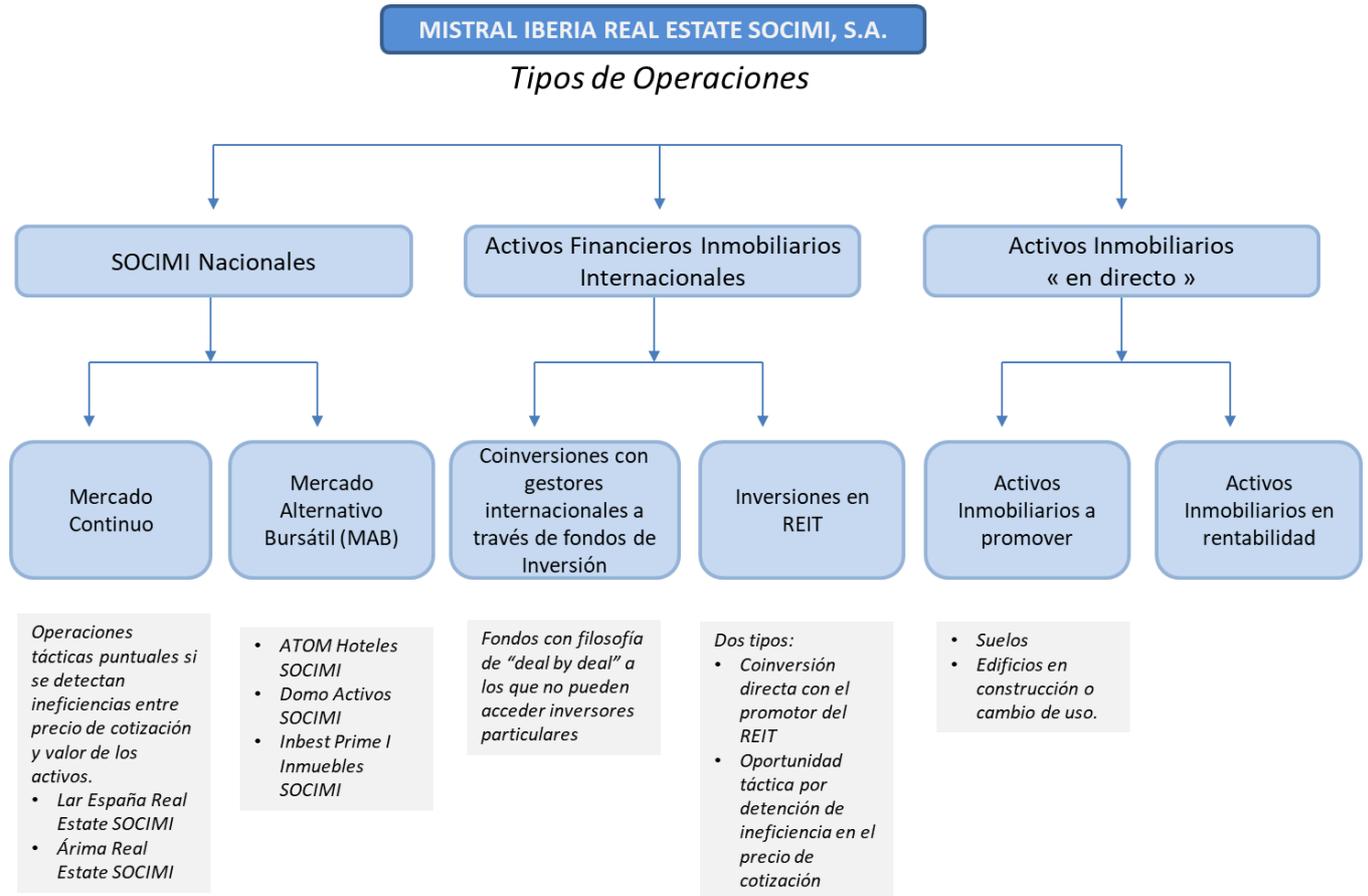
- Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (la “**Ley de SOCIMI**”), en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.
- Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.
- Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia de la Sociedad, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

2.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

Mistral centra su actividad inversora en la adquisición de participaciones en el capital de otras SOCIMI cotizadas. Esto le permite diversificar su inversión en el sector inmobiliario y ahorrar en costes relacionados con el mantenimiento y administración de inmuebles en alquiler.

La Sociedad está centrada en el estudio de distintas oportunidades empresariales en España, actualmente el 100% de su inversión es nacional.

Para conseguir una cartera equilibrada tanto en rentabilidad como en riesgo, la Sociedad realizará inversiones que pueden clasificarse en las tres categorías siguientes:



Las inversiones de la Sociedad se llevan a cabo tanto con fondos propios como con fondos ajenos. Desde su constitución la Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital por un montante total de 21.951.618 € y ha firmado un préstamo bancario por un montante de 4,6 millones de euros y dos pólizas de crédito por un importe total de 1 millón de euros.

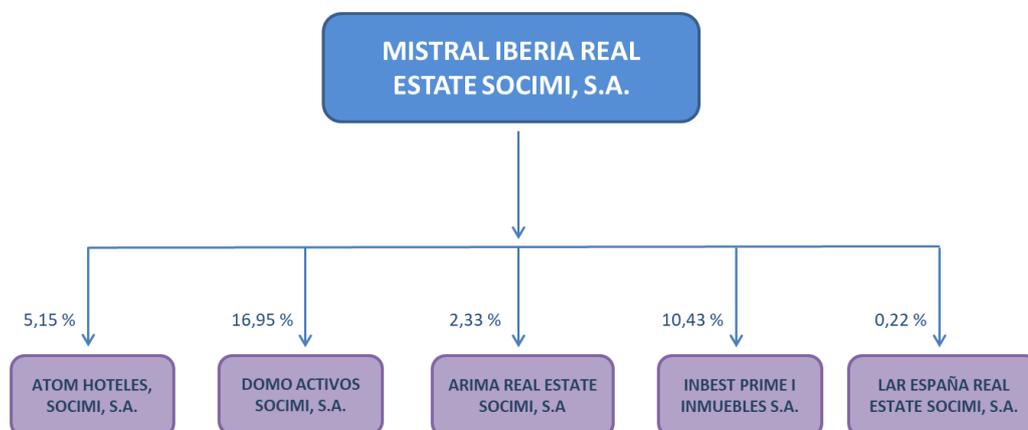
La Sociedad, a fecha del presente Documento Informativo ostenta participaciones en el capital de distintas SOCIMI cotizadas:

- ATOM HOTELES SOCIMI, S.A., incorporada a negociación en el MAB el 27 de noviembre de 2018 y centrada en la adquisición de hoteles para su explotación;
- DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A., compañía incorporada a negociación en el MAB el 21 de septiembre de 2017 centrada en la promoción y alquiler de viviendas;
- ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. incorporada a negociación en el mercado continuo el 23 de octubre de 2018 y focalizada en la creación de una cartera de oficinas para su alquiler;

- INBEST Prime I Inmuebles SOCIMI S.A. incorporada a negociación en el MAB el 9 de julio de 2019, cuya inversión se centra la adquisición y alquiler de locales comerciales en ubicaciones prime;
- LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. incorporada a negociación en el mercado continuo en 5 de marzo de 2014 y con el objetivo de invertir en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento comercial.

El porcentaje sobre el capital que, a 30 de junio de 2019, ostenta la Sociedad en cada una de ellas, es el siguiente:

Participadas	Nº Acciones a 30/06/2019	Capital social de las sociedades participadas	% de Participación
Atom Hoteles SOCIMI	1.280.000	24.837.500 €	5,15%
Arima Real Estate SOCIMI	326.752	14.006.300 €	2,33%
Domo Activos SOCIMI	2.350.186	13.866.571 €	16,95%
Inbest Prime Assets I SOCIMI	2.750.000	26.367.250 €	10,43%
Lar España Real Estate SOCIMI	202.981	90.588.000 €	0,22%



Gestión de la Sociedad

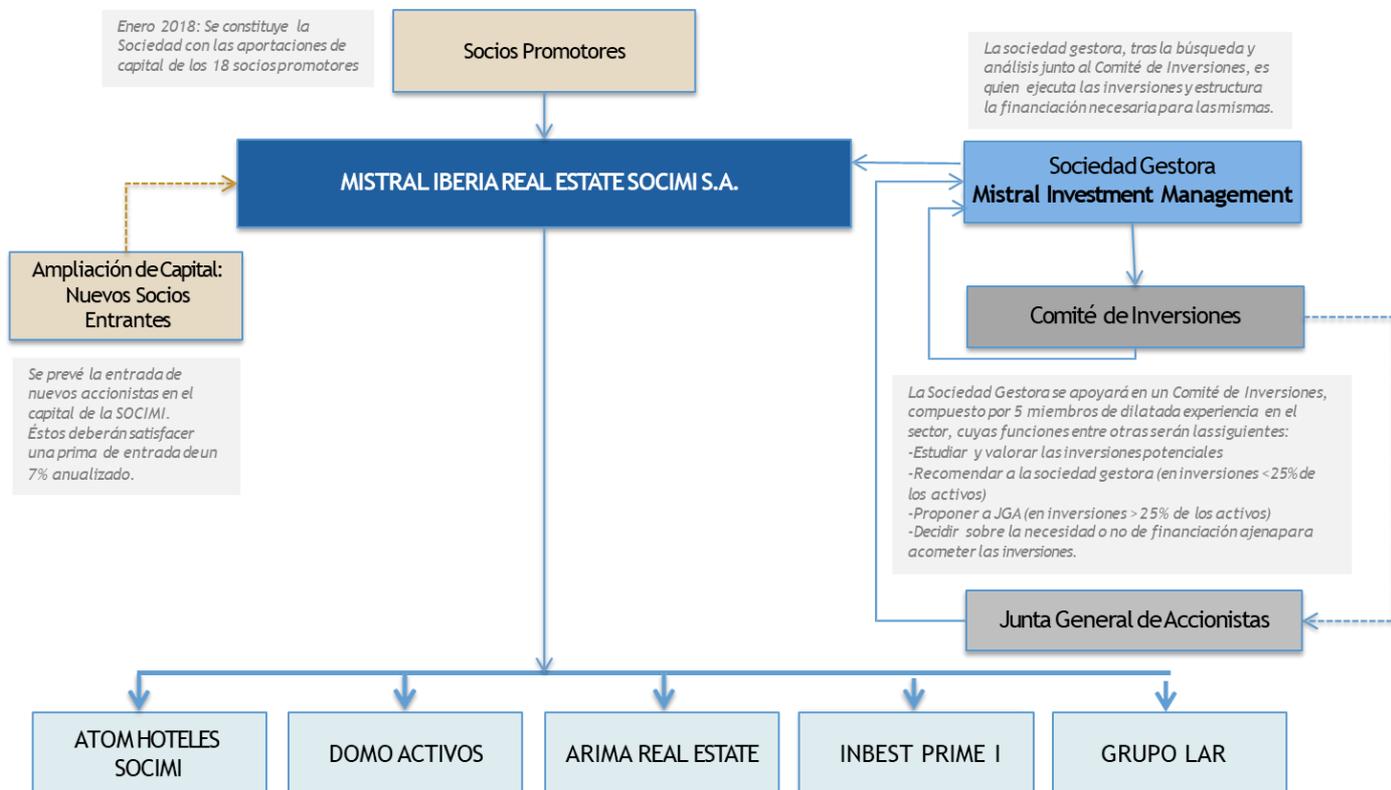
La Sociedad delega la gestión integral de la misma en Mistral Investment con la que tiene firmado un contrato de gestión, en virtud del cual la Gestora se encargará de prestar servicios de gestión integral de la misma y de todas las inversiones potenciales que pudieran acometerse a través de ella, sin perjuicio de las competencias que legalmente son inherentes a los órganos de la Sociedad. En el punto 2.6.1 del presente Documento, se muestran los detalles de este contrato de gestión.

La Sociedad dispone además de un Comité de Inversiones (en adelante, “**Comité**”), el cual analiza y valora las propuestas de inversión y desinversión, así como cualesquiera otras oportunidades inmobiliarias que pudieran suscitarse y las recomienda y propone a la Sociedad Gestora y al Consejo de Administración y en su caso a la Junta General de Accionistas.

Los miembros de dicho comité fueron nombrados mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 14 de febrero de 2019. Dicho Comité está formado por 5 miembros que han sido designados de la siguiente manera: dos nombrados por la Sociedad Gestora, dos por el Consejo de Administración de la Sociedad de entre sus Consejeros y el quinto es independiente y ajeno a la Sociedad y se nombra por acuerdo mayoritario de los restantes integrantes del Comité, y son:

- Don Juan José Álvarez García, nombrado por el Consejo de Administración.
- Doña Marta Hombravella Dóriga, nombrada por el Consejo de Administración.
- Don Víctor López Díaz-Guerra, nombrado por la Gestora.
- Don Francisco Xavier Ghersi de Rossón, Nombrado por la Gestora.
- Don Julio Senn González, independiente.

La estructura organizativa de la Sociedad sigue el siguiente esquema:



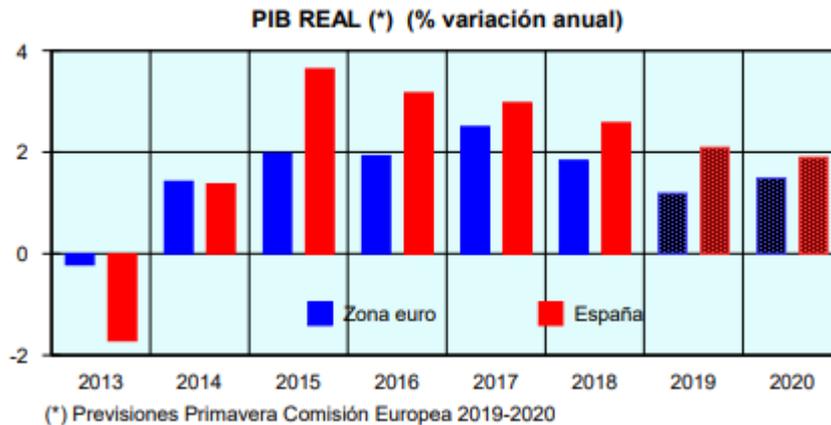
A continuación, se presentan las principales variables y factores a tener en cuenta para entender adecuadamente tanto el entorno macroeconómico, como concretamente el propio de su actividad.

Situación Macroeconómica en la Euro-zona, y en particular en España

Durante los pasados años de crisis la Euro-zona fue duramente castigada en términos de inversión. Sin embargo, esta situación se ha revertido.

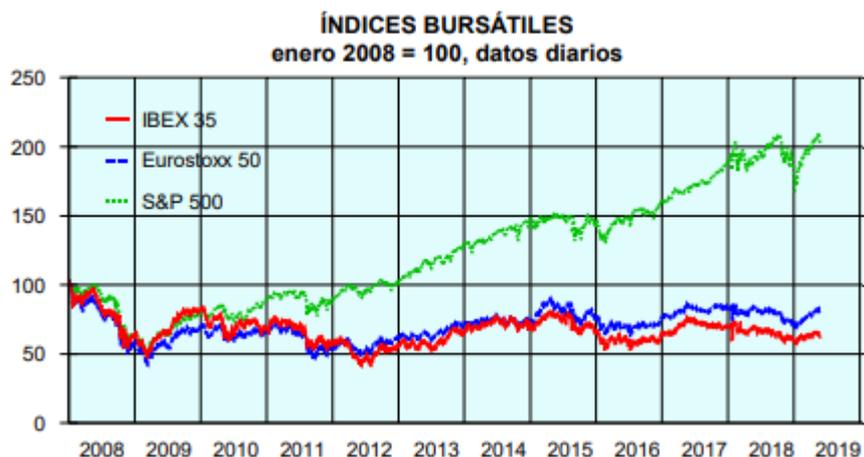
Las afiliaciones a la Seguridad Social siguen creciendo a tasas interanuales elevadas, en el entorno del 3%, en particular las afiliaciones con contrato indefinido, y el incremento salarial pactado en convenios para 2019 se sitúa en el 2,2%. Entre los indicadores cualitativos, el indicador de confianza del consumidor repuntó en abril, y el PMI compuesto se moderó, pero sigue señalando un elevado dinamismo de la actividad, superior al de las principales economías de la zona euro. Por su parte, el Índice de Producción Industrial prácticamente se estabilizó en el primer trimestre del año.

La Comisión Europea (CE), en sus previsiones de primavera, ha mantenido la previsión de crecimiento del PIB real de la economía española respecto a las proyecciones de invierno (sólo incluía previsiones de PIB e inflación), en el 2,1% para 2019 y en el 1,9% para 2020, tasas superiores a las proyectadas para la zona euro (1,2% y 1,5%, respectivamente). En términos intertrimestrales, la CE prevé un crecimiento del PIB real español del 0,6% en el primer trimestre de 2019 y del 0,5% en el resto del horizonte de previsión.



En el mercado interbancario del área del euro, la media del periodo transcurrido del mes de mayo del Euríbor a doce meses es -0,115% (-0,112% en abril). Esta estabilidad se debe a las expectativas de práctica estabilidad tanto en los tipos de interés como en las primas de riesgo exigidas en el mercado.

En los mercados bursátiles, a mediados de mayo de 2019, la incertidumbre ante las negociaciones comerciales entre Estados Unidos y China ha elevado la aversión al riesgo, lastrando los principales índices, en un contexto de elevada volatilidad. Así, el índice Eurostoxx 50 registró un descenso del 4,0%, con lo que la ganancia anual se sitúa en el 11,6%. En el mercado español, el IBEX 35 ha disminuido un 3,4%, situándose la ganancia anual en el 6,5%. Los sectores que han contribuido en mayor medida a este descenso en el mes de mayo son: construcción, bancos, servicios de consumo y bienes de consumo. En el resto de Europa también se han registrado descensos: -4,1% el FTSE MIB italiano y el CAC 40 de París, -3,0% el DAX Xetra alemán y -2,0% el FTSE 100 de Londres. En el mercado estadounidense, el S&P 500 ha perdido un 1,6% en el mes de mayo, situándose la ganancia acumulada en el año en el 14,5%.



Fuente: Boletín oficial de coyuntura económica del Gobierno de España

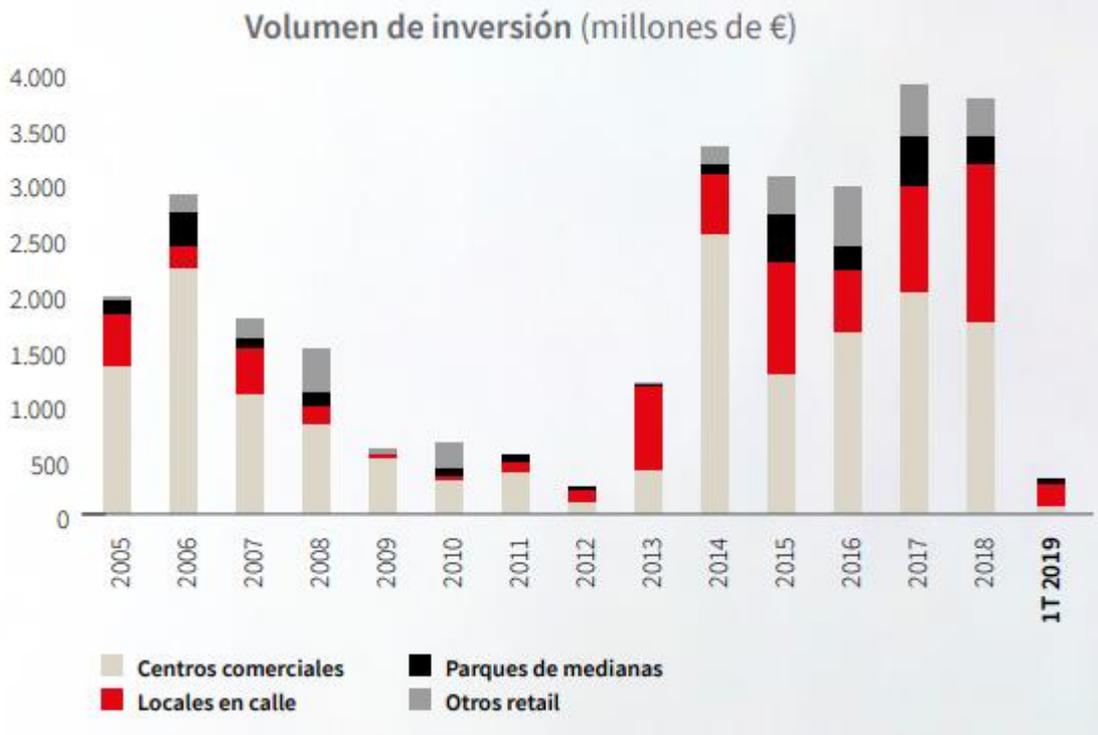
Economía española

La economía española sigue mostrando signos de resiliencia y crecimiento pese a la ralentización en varios países de la Eurozona. Los datos adelantados de Oxford Economics muestran un sólido avance del 0,6% en el PIB durante el primer trimestre de 2019, comparado con el 0,7% en el último trimestre de 2018. Las previsiones para este año se moderan, aunque se mantienen positivas, con un crecimiento estimado del 2,3% en el PIB, según Oxford Economics.

El crecimiento del empleo, que ha sido un elemento clave del presente ciclo económico, sigue siendo fuerte, aunque se ralentiza en el primer trimestre después de registrar a finales de 2018 el crecimiento más rápido en seis trimestres. La subida de los salarios impulsaría, junto a una menor inflación (1,3% para el año), el consumo privado. No obstante, la fuerte correlación entre el gasto de los hogares y el empleo conlleva a que se estime una cierta ralentización del consumo privado en 2019, dada la moderación en el crecimiento del empleo prevista para este año.

El Índice de Confianza del Consumidor (ICC) del CIS del mes de marzo se situó en 93,9 puntos, 2,3 puntos por debajo del dato del mes anterior. El ICC desciende desde marzo del pasado año 4,8 puntos, aunque evoluciona en positivo a comienzos de 2019, respecto al último trimestre del año anterior. El índice de afluencia ShopperTrak descendió un 3,5% anual en enero y un 2,4% en febrero, tras marcadas subidas interanuales en el último trimestre de 2018.

Las rentas prime en parques de medianas registran las mayores subidas interanuales (5,4%), seguidas por las de locales en calle (5%) y centros comerciales (2,6%). El crecimiento de las rentas prime seguirá siendo de los mayores en Europa durante los próximos cinco años, aunque será más moderado que en años anteriores. Por su parte, las rentabilidades prime se mantienen estables en el primer trimestre del año respecto al último trimestre de 2018. La inversión se modera a comienzos de 2019, con alrededor de 308 millones de euros invertidos en activos retail durante el primer trimestre.



Fuente: JLL Fundamentales / Retail 1T 2019

2.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.)

Tal y como se ha comentado en el apartado anterior 2.6 la Sociedad no posee directamente activos en su cartera, si no indirectamente a través de su participación en otras SOCIMI.

La relación de inversiones a fecha de presentación de este Documento Informativo es:

- **ATOM**

Es una sociedad patrimonialista dedicada a la inversión, directa o indirecta, en inmuebles que sean aptos para la explotación hotelera, requieran una gestión activa, y encajen con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que realicen la explotación hotelera.

Desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo ATOM ha adquirido una cartera diversificada de 24 hoteles en España, que se encuentran arrendados a diferentes operadores. Los hoteles son tanto vacacionales como urbanos, principalmente de 4 estrellas y cuentan con un total de 5.535 habitaciones.

- **ARIMA**

Es una sociedad que invierte, principalmente, en Activos Inmobiliarios Comerciales localizados en el centro de la ciudad (Distrito Financiero (“DF”) o zonas adyacentes al DF) en Madrid, y en menor medida, en Barcelona y otros enclaves logísticos principales en España. El equipo gestor que la gestiona internamente considera, que existe la oportunidad de formar una cartera de activos inmobiliarios comerciales de alta calidad con altos rendimientos y un gran potencial para generar valor si se gestionan activamente.

ARIMA ha adquirido una cartera diversificada de 5 edificios de oficinas y una nave industrial en Madrid.

- **DOMO**

Es una sociedad que centra su estrategia en la promoción inmobiliaria residencial como forma de creación de valor ofreciendo a sus accionistas la posibilidad de participar y capturar la rentabilidad de todo el ciclo inmobiliario: adquisición del suelo, construcción, alquiler y posterior venta. No descarta de manera complementaria o alternativa la explotación de locales comerciales, oficinas, e incluso de apartamentos turísticos u hoteles de carácter urbano. La gestión de la sociedad ha sido encomendada a Domo Gestora de Viviendas S.L.U., entidad especializada en la creación y gestión externa de vehículos de promoción inmobiliaria.

Actualmente Domo posee 2.475 m² de suelo libre de cargas en la Calle Arte Figurativo número 4 de Madrid, en el que ha desarrollado un proyecto constructivo compuesto por 80 viviendas, con 6 locales comerciales en planta baja y 2 niveles bajo rasante para alojar 80 trasteros y 105 plazas de aparcamiento, que está a la espera de la concesión de la Licencia de Primera Ocupación, momento en el cual comenzara a alquilar.

- **INBEST**

INBEST Prime I Inmuebles Socimi, S.A., opera en el mercado inmobiliario español desde julio 2019. Tiene como actividad principal la adquisición y gestión de activos inmobiliarios de primer nivel ubicados en las principales ciudades españolas, convirtiéndose en uno de los actores de referencia en el segmento de High Street y consolidando su estrategia de inversión en activos de alto valor añadido, con un doble objetivo, creación de flagships (tienda insignia) para los principales operadores nacionales e internacionales, y generación de Urban Hubs (logística última milla) para dar respuesta a sus necesidades. Esta actividad se realiza de manera indirecta mediante su participación en la sociedad Inbest Prime Asset S.L e Inbest Prime Assets II, S.L. Tiene delegada la gestión de su actividad en la gestora INBEST Real Estate Partners, S.A.

- **LAR**

Lar España Real Estate es una compañía de inversión inmobiliaria española, constituida como SOCIMI, la compañía cotiza en las Bolsas de Valores españolas y el Mercado Continuo (Sistema de Interconexión Bursátil - SIBE) desde marzo de 2014.

El objetivo de Lar España es invertir en el sector inmobiliario español, especialmente en el segmento comercial, principalmente oficinas y retail. La compañía busca de esta forma maximizar su potencial gracias a las posibilidades que ofrecen actualmente los niveles de valoración y las oportunidades para crear valor a largo plazo a través de la gestión activa además de la apreciación esperada en las valoraciones.

Seguros

La Sociedad no es titular de ninguna póliza de seguros.

Gestión

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.6 la Sociedad ha suscrito un contrato de gestión con Mistral Investment Management, S.L. (la Gestora).

Además, la Sociedad cuenta con un comité de inversiones que, sin perjuicio de las atribuciones de la Gestora, será el encargado de optimizar el resultado de las inversiones que pudiera acometer la Sociedad en el futuro. Dicho comité estará compuesto por dos miembros nombrados por la Gestora, dos miembros nombrados por el Consejo de Administración, y uno independiente.

A continuación, se describe el contrato de gestión:

Contrato de Gestión la Sociedad

La Sociedad firmó con fecha 31 de enero de 2018 un Contrato de Gestión Integral de la Sociedad, con "Mistral Investment Management, S.L.", en virtud del cual esta entidad se encargará principalmente de prestar a la Sociedad servicios de gestión integral de la misma y de todas las inversiones potenciales que pudieran acometerse a través de la misma, sin perjuicio de las competencias que legalmente son inherentes a los órganos de la Sociedad.

Descripción de los Servicios

La Gestora se ha comprometido a prestar, entre otros, los siguientes servicios a la Sociedad:

- i. La búsqueda y presentación de potenciales nuevos socios de la Sociedad eventualmente interesados en la toma de participación en la misma.
- ii. La búsqueda y presentación de nuevas oportunidades de inversión.

- iii. La búsqueda y presentación de oportunidades de venta o desinversión de activos de la Sociedad y/o de la Sociedad misma, mediante la transmisión de sus activos y pasivos y/o de acciones representativas de su capital social.
- iv. El estudio y valoración (con la colaboración y asistencia del Comité de Inversiones de la Sociedad) y la ejecución de las distintas potenciales inversiones inmobiliarias o de otra naturaleza que pudieran suscitarse en beneficio de la Sociedad así como de la estructura de financiación de las inversiones proyectadas.
- v. El estudio y valoración (con la colaboración y asistencia del Comité de Inversiones de la Sociedad) y la ejecución de las eventuales desinversiones o realizaciones que pudieran llevarse a cabo en el seno de la Sociedad.
- vi. La localización y presentación de socios o entidades financieras eventualmente interesados en la prestación de recursos ajenos a la Sociedad, así como la negociación e implementación de dichos acuerdos de financiación en los términos más provechosos para la Sociedad.
- vii. Colaboración y asistencia al Comité de Inversiones en cuanto a la estructuración de la asunción de empréstitos o financiación ajena de la Sociedad que pudieran ser necesarios o convenientes para la ejecución de las oportunidades de inversión detectadas; correspondiendo a la propia Gestora su asunción y formalización.
- viii. La gestión ordinaria en sus más amplios términos de los activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titulados por la Sociedad y/o por las sociedades y entidades participadas por esta última.
- ix. La contratación y seguimiento de cuantos servicios y proveedores tenga por convenientes en orden a atender las necesidades propias de la Sociedad y sus actividades.
- x. La contratación y seguimiento de los servicios legales, de contabilidad, tributarios y cualesquiera otros que tenga por convenientes en orden a atender las necesidades propias de la Sociedad y sus actividades.

Honorarios

Como contraprestación por los servicios de gestión, se abonarán las siguientes remuneraciones:

- i. En concepto de 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.

- ii. En concepto de Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 10% de rentabilidad que eventualmente obtenga la propia Sociedad, y/o los Socios y los posibles socios futuros, en exceso del 8% 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.

Ejemplo de honorarios de la Gestora:

a) Comisión de Gestión Anual

La comisión de gestión anual se calcula como un 1% del VAN y es pagadera trimestralmente, por trimestres naturales vencidos.

A discreción de la gestora, se podrá o bien calcular el importe de la comisión solicitando anualmente el cálculo de dicho VAN a un experto independiente o bien emplear el importe de los Fondos Propios aportados a la sociedad por sus socios en lugar del VAN para el cálculo de la misma.

Hasta la fecha, se ha empleado siempre la cifra de fondos propios aportados. Por lo que, a modo de ejemplo, la comisión de gestión se calcula de la siguiente manera:

Fondos propios aportados durante el periodo: 22.416.189€

Comisión de gestión anual: $1\% \text{ s/ } 22.416.189\text{€} = 224.161,89\text{€}$

b) Comisión de Éxito

Caso 1: Suponiendo que un accionista compró acciones el 31 de enero de 2018 a un precio de compra total de 200.000€ y las hubiera vendido el 31 de enero de 2019 a un precio de venta de 290.000€ el cálculo del success fee o la comisión de éxito sería el siguiente:

La rentabilidad bruta/total del accionista habría sido en este caso de: 90.000€

Tiempo transcurrido desde la compra hasta la venta: 1 año exacto, del 31 de enero de 2018 al 31 de enero de 2019.

Rentabilidad del 8% anualizada para ese periodo: al haber transcurrido un año exacto, la rentabilidad del 8% anualizada hubiera sido del 8% exacto, y el cálculo de la misma es el siguiente: $1,08^{((\text{fecha de venta}-\text{fecha de compra})/365 \text{ días})-1}$, lo que en este caso sería: $(1,08^{(365/365)})-1= 8\%$, con lo que el $8\% \times 200.000\text{€}$ (el capital invertido) = 16.000€ es la rentabilidad que está exenta de la comisión de éxito.

Exceso de rentabilidad: $90.000\text{€} - 16.000\text{€} = 74.000\text{€}$

La comisión de éxito será el 10% de la rentabilidad obtenida por encima de los 16.000€, es decir, por los 74.000€ que se obtienen del siguiente cálculo: 90.000€ de rentabilidad bruta/total – 16.000€ de la rentabilidad del 8% anual exenta de success fee.

Con lo que la comisión de éxito sería de: 10% sobre $74.000\text{€} = 7.400\text{€}$ de success fee + su IVA correspondiente = 8.954€ tendría que desembolsar este accionista a la gestora en concepto de comisión de éxito.

Caso 2: Suponiendo que un accionista compró 400.000€ el 31 de enero de 2018 y una venta de las mismas por 500.000 el 30 de julio de 2019, la comisión de éxito se calcularía de la siguiente manera:

Rentabilidad total del accionista: 100.000€

Tiempo transcurrido desde la compra hasta la venta: 1 año y 150 días (515 días)

Rentabilidad del 8% anualizada para ese periodo: $1,08^{((\text{fecha de venta}-\text{fecha de compra})/365 \text{ días})-1}$, lo que en este caso sería: $(1,08^{(515/365)})-1= 11,47\%$, con lo que el $11,47\% \times 400.000\text{€}$ (el capital invertido) = 45.882€ es la rentabilidad que está exenta de la comisión de éxito.

Exceso de rentabilidad: $100.000\text{€} - 45.882\text{€} = 54.118\text{€}$

La comisión de éxito será el 10% de la rentabilidad obtenida por encima de los 45.882€, es decir, por los 54.118€ que se obtienen del siguiente cálculo: 100.000€ de rentabilidad bruta/total – 45.882€ de la rentabilidad del 8% anual exenta de success fee.

Con lo que la comisión de éxito sería de: 10% sobre $54.118\text{€} = 5.411,84\text{€}$ de success fee + su IVA correspondiente = 6.548,33€ tendría que desembolsar este accionista a la gestora en concepto de comisión de éxito.

Duración

La vigencia del contrato es de cinco años desde la fecha de su celebración, sin perjuicio de su eventual prórroga anual automática una vez transcurrido el plazo fijado.

Información

La Gestora asume frente a los Socios, las siguientes obligaciones de información:

- i. Informar a los Socios de todos los asuntos sustanciales relativos a los negocios de la Sociedad. Asimismo, permitirá el acceso de dicha información y visitas a los lugares productivos a las personas designadas a tal efecto por los Socios.
- ii. La Gestora entregará a los Socios dentro de los 30 días hábiles siguientes al final de cada semestre, la siguiente documentación: el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, en su caso y el estado de cambios en el patrimonio neto de la Sociedad. En el caso en que dicha información no fuera facilitada por la Gestora, los Socios tendrán derecho a enviar a cualquier persona para recopilar la información necesaria. Los Socios también tendrán derecho a solicitarla directamente al auditor de cuentas, siendo de cargo de cada Socio todos los gastos que ello ocasione.
- iii. Tan pronto como estén disponibles y en todo caso dentro del plazo establecido por la Ley, la Gestora entregará a los Socios una copia de las cuentas anuales auditadas y de las consolidadas, en su caso.
- iv. La Gestora entregará a los Socios con periodicidad semestral, un informe explicativo de la evolución de las Inversiones realizadas por la Sociedad, las labores llevadas a cabo y las incidencias acontecidas en relación con las mismas, así como su evolución previsible.

Equipo de la Gestora

El Equipo de la Sociedad Gestora está compuesto por:

- Juan José Álvarez – Administrador único
- Marta Hombravella – Director Inmobiliario
- Carlos Monasterio - Director Inmobiliario

Los Curriculum Vitae de cada uno de ellos están desarrollados en el punto 2.17.2 del presente Documento.

En este Documento Informativo, en el punto 2.23, se recogen los riesgos inherentes de la delegación de facultades de gestión en Mistral Investment.

2.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

No aplica.

2.6.3 Información Fiscal

Con fecha 1 de febrero de 2018, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, decisión tomada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 31 de enero de 2018 y que se adjunta como **Anexo I**.

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades (“IS”)

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general del IS):

- a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“LIS”). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.
- g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al

5% (en adelante **“Socios Cualificados”**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios 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.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.23.4 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

- h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (**“ITP-AJD”**)

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”)

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (“**LIRPF**”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del periodo impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 euros), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y 23% (para las rentas que excedan los 50.000 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“**IRNR**”) con establecimiento permanente (“**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMI.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (“LIRNR”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la

devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general, un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para

el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e “*intervivos*”, los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de

los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

2.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La sociedad Gestora se apoya en un Comité de Inversiones compuesto de 5 miembros, cuyas funciones, entre otras serán:

- Estudiar y valorar las inversiones potenciales
- Recomendar a la Gestora (en inversiones < 25% del valor de los activos)
- Proponer a la JGA (en inversiones > 25% del valor de los activos)
- Decidir sobre la necesidad de financiación ajena para acometer las inversiones

Los miembros de dicho comité fueron propuestos por la Gestora y fueron nombrados mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 14 de febrero de 2019. Así los accionistas acordaron nombrar miembros del Comité de Inversiones a:

- Don Juan José Álvarez García
- Doña Marta Hombravella Dóriga
- Don Víctor López Diaz-Guerra
- Don Francisco Xavier Gherzi de Rossón
- Don Julio Senn González

Política de inversión

Tipo de activo

La política de inversión de la Sociedad consiste en la inversión indirecta a través de la toma de participaciones en SOCIMI cotizadas (o próximas a cotizar). Si bien, contempla dentro de su plan de negocio la posibilidad de realizar puntuales inversiones directamente en activos inmobiliarios en rentabilidad o en promoción inmobiliaria destinada al alquiler que aporten una rentabilidad extra a la cartera sin modificar el perfil de riesgo de la misma. Estas últimas no representarán más del 25% del capital total invertido por la Sociedad.

La Sociedad persigue la consecución de una cartera diversificada en los distintos segmentos del sector inmobiliario a través de la toma de participaciones en Socimi especializadas en cada uno de ellos.

Actualmente la Sociedad se encuentra enfocada en inversiones inmobiliarias de uso hotelero, residencial y terciario (locales y oficinas) fundamentalmente.

La política de inversión de la Sociedad está basada en el análisis de oportunidades a gran escala en el sector inmobiliario español.

Localización Geográfica

La Sociedad está abierta a considerar distintas oportunidades empresariales en España, con especial interés en la zona metropolitana de Madrid y Barcelona.

Por localización geográfica, más de un tercio de la cartera se encuentra indirectamente invertida en activos ubicados en Madrid y es su inversión en el sector hotelero la que mayor diversidad geográfica confiere a la cartera a través de su apuesta por sociedades que invierten en los hoteles vacacionales y en las que la Sociedad ostenta una participación accionarial.

Política de apalancamiento

La Sociedad tiene establecido como límite máximo a su apalancamiento el 40% de los fondos propios de la misma.

Política de reposición

Al invertir indirectamente a través de otras SOCIMI, llegado el momento y dependiendo del cumplimiento de sus respectivos planes de negocio, así como de la evolución de sus valores, la Sociedad podrá proceder a realizar desinversiones en algunas de sus posiciones para incluir otras que consideren más atractivas.

Otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no desarrolla actividades distintas de las ya descritas.

2.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, se debe presentar un informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

La Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2019. Una copia del mencionado informe de valoración de 29 de julio de 2019 se adjunta en el **Anexo III**. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt ha realizado una valoración del 100% de las acciones de la Sociedad, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento. Gesvalt ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el de Triple – NAV.

Valoración de la Sociedad

Para la valoración de la Sociedad, Gesvalt se ha basado en la siguiente documentación:

- Cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, 31 de diciembre de 2018 auditadas y 30 de junio de 2019 pendiente de revisión limitada.
- Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto de 2018, 31 de diciembre de 2018 firmadas y a 30 de junio de 2019 a falta de firma.
- Información sobre las inversiones financieras a fecha de valoración.
- Gastos de estructura.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Proceso de Valoración

1. Identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable

Dentro del activo de la Sociedad, destacan los siguientes elementos:

Inversiones financieras a largo plazo

Se trata de las inversiones que posee la Sociedad en las Sociedades en las que participa, y que como se han descrito anteriormente, son: LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., ATOM HOTELES SOCIMI, S.A., INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A., DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. y ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

2. Ajustes al Patrimonio Neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal

Se ha revisado el valor de cotización de las acciones de las empresas participadas y el número de acciones que posee la Sociedad:

	Nº de acciones	Valor Neto Contable	Precio de cotización por acción a 30 de junio de 2019	Valor de Mercado	Diferencia
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	202.981	1.384.330 €	6,82 €	1.384.330 €	0 €
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	13.568.000 €	10,60 €	13.568.000 €	0 €
Inbest I Prime Inmuebles	2.750.000	2.595.399 €	1 €	2.750.000 €	154.601 €
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	5.358.424 €	2.28 €	5.358.424 €	0 €
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	326.752	3.234.845 €	9,90 €	3.234.845 €	0 €
TOTAL		26.140.998 €		26.295.599 €	154.601 €

Cabe señalar, que respecto a la cotización de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A., el valor unitario adoptado de 1 € por cada acción fue fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 7 de Junio de 2019. Debido a que esta sociedad participada comenzó a cotizar el pasado 5 de julio.

3. Otros ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura)

Gastos de Estructura: estos gastos se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB, concretamente los gastos a los que hacen referencia se corresponden a los de la incorporación a negociación en el MAB, los cuales han sido proporcionados por la Sociedad. El resto de costes de estructura han sido contemplados en la valoración de cada uno de las inversiones, mediante su incorporación a través del plan de negocio. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de Estructura	119.880 €
g	1,00%
K	6,16%

Para los años posteriores, los gastos se minimizan, quedando unos gastos recurrentes de 64.500 €. La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

Gastos de Estructura						
	2019	2020	2021	2022	2023	N+1
Costes de Estructura	119.880,00 €	64.500,00 €	65.145,00 €	65.796,45 €	66.454,41 €	67.118,96 €
Factor	0,941997712	0,887359690	0,835890798	0,787407220	0,741735799	
Costes Actualizados	112.926,69 €	57.234,70 €	54.454,11 €	51.808,60 €	49.291,61 €	965.308,50 €
V.A. Acumulado	112.926,69 €	170.161,39 €	224.615,49 €	276.424,09 €	325.715,71 €	1.291.024,21 €

Deuda Financiera: Tras el análisis de la deuda financiera, Gesvalt ha entendido que los tipos de interés y el spread aplicado, en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, han asumido el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

4. Valor del Patrimonio neto según el NNNAV

En función de la información, Gesvalt ha concluido que el valor de la Sociedad se determina de la siguiente manera:

Valor de la Empresa a 30/06/2019	
Patrimonio Neto Previo	23.098.460,00 €
Plusvalía Instrumentos de Patrimonio	154.601,30 €
Impuestos sobre Plusvalías	0,00 €
Gastos de Estructura	-1.291.024,21 €
Patrimonio Ajustado (NNNAV)	21.962.037,09 €

Fijación del precio de incorporación al MAB

De acuerdo con la información disponible y los procedimientos empleados, así como con la metodología de valoración utilizada, Gesvalt ha estimado que, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad, según el método de valoración por Triple - NAV, a 30 de junio 2019, sería de 21.962.037,09 €, lo que da un precio por acción de la Sociedad de 0,9977€.

Tomando en consideración el valor establecido en el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, a fecha 30 de junio de 2019, el Consejo de Administración celebrado con fecha 25 de septiembre de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1 €, lo que supone un valor total de la Compañía de 22.011.618 €.

2.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Estrategia de la Sociedad

La estrategia de la Sociedad consiste en maximizar el ingreso a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones que posee, manteniendo un perfil de riesgo bajo en la inversión.

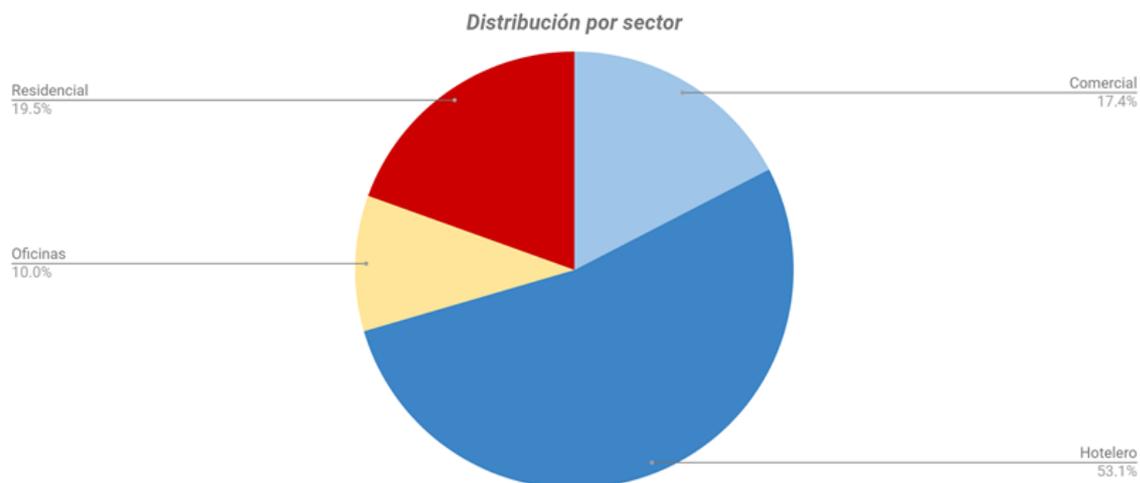
Asimismo, y en consonancia con el perfil de bajo riesgo perseguido, se establecen límites al apalancamiento en que incurrirá la Sociedad, que no podrá ser superior al 40% de los fondos propios que en cada momento presente la Sociedad tal y como puede verse en su Política de Inversión (ver punto 2.6.4. de este Documento Informativo).

La Sociedad puede invertir directa o indirectamente en bienes inmuebles, siendo su core-business la vía indirecta, es decir, a través de la toma de participación en otras SOCIMI especializadas en los distintos subsectores (residencial, comercial, oficinas, hotelero, ...) del sector inmobiliario con el objetivo de obtener una cartera diversificada en éste.

El modelo que persigue la Sociedad es el de la coinversión, invirtiendo de manera conjunta con el promotor y el gestor de las inversiones alineando así los intereses de todas las partes implicadas.

Las inversiones se realizarán en SOCIMI ya cotizadas a negociación en un mercado de valores y se acometerán principalmente con recursos propios, para lo cual la Sociedad podrá plantear ampliaciones de capital.

A fecha de elaboración de este Documento Informativo, la Sociedad posee una cartera diversificada tal y como muestra el gráfico:



Fuente: Datos proporcionados por la Sociedad a 24/9/2019

La estrategia futura de Mistral se centrará en:

- La formación de alianzas estratégicas con compañías inmobiliarias españolas que desarrollen, posean y/o gestionen activos inmobiliarios de alta calidad. Como consecuencia de estas alianzas, la Compañía será capaz de obtener acceso al sector inmobiliario español mediante el aprovechamiento de la experiencia de sus socios, así como de beneficiarse de su recuperación económica.
- Proporcionar a los accionistas los rendimientos derivados de la inversión en carteras de activos inmobiliarios de alta calidad y óptimamente gestionados.

Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de la Sociedad se concretan en:

- Capacidad de negociación de los precios de entrada en el capital debido al volumen de las inversiones.
- Entorno económico propicio.
- Alta diversificación en tipología de activos.
- Vocación de inversiones a largo plazo.
- Vocación de permanencia de los accionistas, lo que le confiere una sólida base de capital.
- Nivel controlado de endeudamiento, inferior al 40% de los fondos propios de la Sociedad.

2.8 Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

La Sociedad es titular del 100 % del capital de la mercantil MISTRAL PATRIMONIO, S.L. (en adelante, "MISTRAL PATRIMONIO").

- Dicha sociedad se constituyó por tiempo indefinido y con el carácter de sociedad limitada mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D^a. Lucía María Serrano de Haro Martínez, con fecha 19 de octubre de 2016, bajo el número 884 de su orden de protocolo.
- Con fecha 1 de febrero de 2018, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D^a. Lucía María Serrano de Haro Martínez bajo el número 175 de su orden de protocolo, (i)

MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L; y (ii) D. Juan José Álvarez García, venden la totalidad de su participación en el capital social de MISTRAL PATRIMONIO a la sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

MISTRAL PATRIMONIO, tiene por objeto social la inversión en todo tipo de valores mobiliarios, así como activos de carácter inmobiliario, la presentación 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 MISTRAL PATRIMONIO se encuentra inactiva.

2.9 En su caso, dependencia respecto a patentes, licencias o similares

Con fecha 10 de mayo de 2019, la Sociedad suscribió un Contrato de Licencia de Marca por el cual la mercantil MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L. (la “Licenciante”) concede a la Sociedad una licencia en no exclusiva de la Marca “MISTRAL” para el desarrollo de las actividades que comprenden su objeto social.

Entre otras estipulaciones, las más relevantes de dicho contrato son:

- (i) La licencia se concede para todo el mundo.
- (ii) La Sociedad pagará a la licenciante en concepto de canon o royalty la cantidad de doce (12) euros anuales.
- (iii) La licencia se concede por un período de un (1) año desde la firma del contrato.
- (iv) La Sociedad no podrá ceder la licencia a un tercero, ni conceder sublicencias, salvo que cuente con autorización previa por escrito otorgada por la Licenciante.

A la fecha 24 de julio de 2019, la solicitud de la marca “MISTRAL” se encuentra en tramitación por lo que la marca “MISTRAL” aún no ha sido concedida.

2.10 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Teniendo en cuenta la actual cartera de inversión, los únicos ingresos que percibirá la Sociedad serían consecuencia del reparto de dividendos de las SOCIMI en las que invierte. Dado que desde la adquisición de las participaciones en las distintas SOCIMI mencionadas, no se ha repartido dividendo alguno, la Sociedad no ha obtenido ingresos en el año 2018.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 244.042 €.

En relación con el grado de concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor, ni dependencia alguna de ninguno de ellos, a excepción del contrato de Gestión con Mistral Investment Management, S.L. descrito en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo, siendo el resto de los servicios contratados con terceros los correspondientes a abogados, auditores y contabilidad.

El importe pagado a Mistral Investment Management, S.L. durante el ejercicio 2018 asciende a 90.566,13€.

Durante el periodo comprendido entre el 01/2019 a 30/06/2019 el importe pagado a Mistral Investment Management, S.L. asciende a 61.176,75€.

2.11 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor

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

2.12 Información Financiera del Emisor

2.12.1 Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera incluida en este apartado 2.12 se expresa en euros, y hace referencia a las Cuentas Anuales Abreviadas Auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de agosto de 2018 y al ejercicio de cuatro meses finalizado el 31 de diciembre de 2018, (en adelante "**Cuentas Anuales**"). Así como a las Cuentas Intermedias Abreviadas a 30 de junio de 2019, que han sido objeto de Revisión Limitada, (en adelante "**Cuentas Intermedias**").

La información en las Cuentas Anuales y en las Cuentas Intermedias, ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad, de forma que éstas muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante los correspondientes ejercicios. Las Cuentas Anuales, auditadas por Grant Thornton y las Cuentas Intermedias, sometidas

a Revisión Limitada por Grant Thornton, se incluyen en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular MAB 2/2018, y de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 20 de noviembre, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las normas de formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, el RD 602/2016 de 2 de diciembre por el que se modifica el PGC de 2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- 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.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las Cuentas Anuales y las Intermedias de la Sociedad, y los correspondientes informes de auditoría y de Revisión Limitada, se incorporan como **Anexo II** a este Documento Informativo.

En la Junta General celebrada el día 13 de mayo de 2019, Grant Thornton fue nombrado auditor de la Sociedad para los ejercicios 2019, 2020 y 2021.

2.12.1.1 Balance de Situación

A continuación, se presenta el Balance de Situación de la Sociedad correspondiente al 31 de agosto de 2018, a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019.

A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO	30/06/2019**	31/12/2018***	31/08/2018***
ACTIVO NO CORRIENTE	26.143.998 €	22.152.571 €	12.940.259 €
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	3.000 €	3.000 €	3.000 €
Inversiones financieras a largo plazo	26.140.998 €	22.149.571 €	12.937.259 €
ACTIVO CORRIENTE	1.527.530 €	393.246 €	470.230 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	52.009 €	30.073 €	12.505 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.475.521 €	363.173 €	457.725 €
TOTAL ACTIVO*	27.671.528 €	22.545.817 €	13.410.489 €

*Las cifras de TOTAL ACTIVO pueden descuadrar por un importe de hasta 1 euro debido a redondeos.

**Importes sujetos a Revisión Limitada

***Importes sujetos a Auditoría

Las partidas más relevantes del activo de la Sociedad son:

(i) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En esta partida se incluye la compra de 3.000 acciones de una empresa participada, Mistral Patrimonio S.L., esta compra se produjo el 1 de febrero de 2018.

En la actualidad, dicha sociedad participada se encuentra inactiva.

La Sociedad Mistral Investment Management, S.L. es titular de 2.850 participaciones sociales de la entidad Mistral Patrimonio, S.L. que las vende a Mistral Iberia Real Estate S.A. por importe de 2.850 € y Don Juan José Álvarez García es titular de 150 participaciones sociales de la entidad Mistral Patrimonio, S.L. que las vende a Mistral Iberia Real Estate S.A. por importe de 150 €.

(ii) Inversiones financieras a largo plazo

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones financieras de la Sociedad a largo plazo:

	Instrumentos de patrimonio			Valores representativos de deuda		
	30/06/2019	31/12/2018	31/08/2018	30/06/2019	31/12/2018	31/08/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
o Mantenidos para negociar	1.384.330 €	829.366 €				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			250.000 €			
Activos disponibles para la venta						
o Valorados a valor razonable	24.756.668 €	21.120.205 €				
o Valorados a coste			12.687.259 €	-	200.000 €	
TOTAL	26.140.998 €	21.949.571 €	12.937.259 €	-	200.000 €	-

	Total Inversiones financieras a largo plazo		
	30/06/2019	31/12/2018	31/08/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
o Mantenidos para negociar	1.384.330 €	829.366 €	
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento			250.000 €
Activos disponibles para la venta			
o Valorados a valor razonable	24.756.668 €	21.120.205 €	
o Valorados a coste		200.000 €	12.687.259 €
TOTAL	26.140.998 €	22.149.571 €	12.937.259 €

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

	Movimiento de las Inversiones financieras 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 €

	Movimiento de las Inversiones financieras a largo plazo			
	31/08/2018	Altas	Bajas	31/12/2018
Instrumentos de Patrimonio	12.687.259 €	9.348.012 €	-85.700 €	21.949.571 €
Valores representativos de deuda	-	200.000 €	-	200.000 €
Créditos, Derivados y otros	250.000 €	-	-250.000 €	-
TOTAL	12.937.259 €	9.548.012 €	-335.700 €	22.149.571 €

1. El desglose de los Instrumentos de patrimonio a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	111.207	907.348 €	829.366 €
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	12.800.000 €	13.568.000 €
Inbest I Prime Inmuebles	2.000.000	2.000.000 €	1.988.993 €
Domo Activos SOCIMI, S.A.	445.426	1.007.954 €	971.029 €
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	510.000	4.981.583 €	4.592.183 €
TOTAL		21.696.886 €	21.949.571 €

El desglose de los Instrumentos de patrimonio a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	202.981	1.435.748 €	1.384.330 €
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	12.545.327 €	13.568.000 €
Inbest I Prime Inmuebles	2.750.000	2.750.000 €	2.595.399 €
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	5.028.311 €	5.358.424 €
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	326.752	3.145.673 €	3.234.845 €
TOTAL		24.905.060 €	26.140.998 €

El valor razonable, se determina tomando como referencia los precios cotizados en los mercados a esta fecha.

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 € (77.982 € de pérdida al 31 de diciembre de 2018), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en los activos mantenidos 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 € (330.667 € al 31 de diciembre de 2018), quedando por tanto un importe acumulado en patrimonio de 1.287.356 €.

2. Los valores representativos de deuda corresponden a obligaciones con Abanca Corporación Bancaria, S.A. 200.000 € a 31 de diciembre de 2018, los cuales a 30 de junio de 2019 han sido enajenados produciendo una pérdida de 6.941 €.

(iii) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En esta partida se recoge a 30 de junio de 2019, un crédito de 52.009 € (30.073 € a 31 de diciembre de 2018 y 12.505 € a 31 de agosto 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 período de seis meses terminados en 30 de junio de 2019.

(iv) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista.

A 30 de junio de 2019 este importe ascendió a 1.475.521 €, a 31 de diciembre de 2018 este importe ascendió a 363.173 €.

B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019**	31/12/2018***	31/08/2018***
PATRIMONIO NETO	23.098.459 €	12.665.824 €	12.505.569 €
Fondos propios	21.811.104 €	12.335.157 €	12.505.569 €
Capital	22.011.618 €	12.603.006 €	12.603.000 €
Prima de Emisión	404.571 €	0 €	0 €
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-328.500 €	0 €	0 €
Resultados de ejercicios anteriores	-267.849 €	-97.431 €	
Resultado del ejercicio	-8.736 €	-170.419 €	-97.431 €
Ajustes por cambio de valor	1.287.356 €	330.667 €	
PASIVO NO CORRIENTE	4.564.332 €	0 €	0 €
Deudas con entidades de crédito I/p	4.564.332 €		
PASIVO CORRIENTE	8.738 €	9.879.993 €	904.919 €
Capital emitido pendiente de formalizar		9.813.189 €	
Anticipos			850.000 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.738 €	66.805 €	54.919 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO*	27.671.528 €	22.545.817 €	13.410.489 €

*Las cifras de TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO pueden descuadrar por un importe de hasta 1 euro debido a redondeos.

**Importes sujetos a Revisión Limitada

***Importes sujetos a Auditoría

Las partidas más relevantes del pasivo de la Sociedad son:

(i) Patrimonio Neto

a. Capital

El capital de la Sociedad a 30 de junio de 2019 ascendía a 22.011.618 €.

El capital de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 12.603.006 €.

En el apartado 2.4 del presente Documento Informativo se detallan los movimientos de capital social.

(ii) Ajustes por cambio de valor

A 30 de junio de 2019 el saldo de esta partida ascendía a 1.287.356 €:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable	Aj. cambio de 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 I Prime 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 €

A 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta partida ascendía a 330.667 €:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable	Aj. cambio de 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 I Prime Inmuebles	2.000.000	2.000.000 €	1.988.993 €	-11.007 €	-
Domo Activos SOCIMI, S.A.	445.426	1.007.954 €	971.029 €	-36.925 €	-
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 €

(iii) Capital emitido pendiente de formalizar

En esta partida se recoge la ampliación de capital que, a 31 de diciembre de 2018, se encontraba pendiente de formalizar.

En la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 10 de septiembre de 2018, 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.

A fecha del ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2018 ya se habían producido aportaciones dinerarias por valor de 850.000 euros, pero al no haberse inscrito la ampliación de capital a fecha de formulación, se registraron como anticipos recibidos.

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 9.813.188,574 euros.

Por lo tanto, el capital pendiente de inscripción a 31 de diciembre de 2018 ascendió a 9.813.189 €.

(iv) Deudas a largo plazo

En este epígrafe se incluyen las deudas a largo plazo con entidades de crédito.

Durante el periodo de seis meses terminado el 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 €, con vencimiento a 31 de marzo de 2022, el tipo fijo de interés aplicado es del 3 % anual.

La Sociedad también ha contratado pólizas de crédito con Banco Sabadell, S.A. y Bankinter, S.A. por importes de 300.000 € y 700.000 € respectivamente durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019, de los cuales no ha dispuesto importe alguno.

Todos los contratos de financiación suscritos con las entidades bancarias son estándar y no incluyen ninguna cláusula adicional a las usuales en este tipo de contrato.

En ninguno de los contratos se incluyen covenants financieros específicos.

2.12.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Los datos correspondientes a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para los ejercicios finalizados a 31 de agosto de 2018, a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019 son los siguientes:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2019**	30/06/2018*	31/12/2018***	31/08/2018***
Importe neto de la cifra de negocios	150.621 €			
Otros gastos de explotación	-127.171 €	-51.319 €	-81.786 €	-97.431 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	23.450 €	-51.319 €	-81.786 €	-97.431 €
Gastos financieros	-45.842 €	-	-5.693 €	0 €
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	26.564 €	-	-77.982 €	0 €
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-12.909 €	-	-4.958 €	0 €
RESULTADO FINANCIERO	-32.186 €	0 €	-88.632 €	0 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-8.736 €	-51.319 €	-170.419 €	-97.431 €
RESULTADO DEL EJERCICIO****	-8.736 €	-51.319 €	-170.419 €	-97.431 €

*Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada

**Importes sujetos a Revisión Limitada

***Importes sujetos a Auditoría

****Las cifras de RESULTADO DEL EJERCICIO pueden descuadrar por un importe de hasta 1 euro debido a redondeos.

Los epígrafes más relevantes de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad son:

(i) Importe neto de la cifra de negocios

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 244.042 €, de los cuales 127.450 € corresponden a Atom Hoteles SOCIMI, S.A., y 116.592 € correspondientes a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., de los cuales 97.160 € se han registrado como menos 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 €, por lo que los ingresos de explotación han ascendido a un importe total de 150.621 €.

En relación con los dividendos recibidos hasta el momento en 2019, 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.

En la práctica:

- a. Los dividendos de ATOM HOTELES han sido considerados íntegramente como ingresos, ya que la compra de las acciones fue principalmente en enero 2018, por lo que se ha considerado que dichos beneficios se generaron cuando la Sociedad ya era accionista de la participada.
- b. Los dividendos de LAR son algo más complejos, porque ha habido muchas compras. Pero todas ellas han sido en el último trimestre de 2018, por lo que han considerado que, de los 116.592€ de dividendo:
 - i. 19.432 euros (2 meses del ejercicio 2018) se han imputado contra ingresos.
 - ii. 97.160 euros (10 meses del ejercicio 2018) se han reflejado contra menor valor de participación. Este efecto se compensa al cierre del ejercicio, porque al disminuir el valor de la participación y compararlo con el valor razonable (valor cotización), en vez de arrojarse una pérdida de 70.596 euros se genera un beneficio de 26.564 euros.

(ii) Otros gastos de explotación

En esta partida se recogen los gastos de Servicios Exteriores, entre los que se incluyen:

Gastos de Explotación	30/06/2019**	30/06/2018*	31/12/2018***	31/08/2018***
Servicios de profesionales independientes	48.195 €	51.175 €	13.310 €	65.105 €
Servicios bancarios y similares	23.859 €	139 €	15.012 €	6.637 €
Otros servicios	55.115 €	5 €	53.464 €	25.689 €
Total	127.171 €	51.319 €	81.786 €	97.431 €

**Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada*

***Importes sujetos a Revisión Limitada*

****Importes sujetos a Auditoría*

Dentro del epígrafe de “Otros servicios” se incluyen la comisión devengada por la Gestora, 50.559 € a 30/06/2019.

(iii) Gastos financieros

A 30 de junio de 2019 los gastos financieros generados por el préstamo que la Sociedad mantiene con el Banco Sabadell han ascendido a 45.842 €.

(iv) Variación del Valor razonable en instrumentos financieros

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 € (77.982 € de pérdida al 31 de diciembre de 2018), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

A 30 de junio de 2019 el saldo de esta partida ascendía a -51.418 €:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable	Aj. cambio de 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 I Prime 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 €

A 31 de diciembre de 2018 el saldo de esta partida ascendía a -77.982 €:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable	Aj. cambio de 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 I Prime Inmuebles	2.000.000	2.000.000 €	1.988.993 €	-11.007 €	-
Domo Activos SOCIMI, S.A.	445.426	1.007.954 €	971.029 €	-36.925 €	-
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 €

2.12.2 En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las Cuentas Anuales Abreviadas de Mistral, tanto a 31 de agosto de 2018 como a 31 de diciembre de 2018, han sido auditadas por Grant Thornton, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las Cuentas Intermedias Abreviadas de Mistral, a 30 de junio de 2019, han sido objeto de Revisión Limitada por Grant Thornton, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 (Ley de SOCIMI) a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 2.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, incluyendo la fiscalidad aplicable al reparto de dividendos en las mismas.

De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios, y una vez atendidas las obligaciones mercantiles correspondientes.

En relación con la política de dividendos, los Artículos 28º Y 29º de los Estatutos Sociales, establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 28º.- DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El órgano de administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado.

Las cuentas anuales y, cuando proceda, el informe de gestión, serán objeto de las verificaciones legalmente establecidas, siendo posteriormente sometidos a la aprobación de la Junta General de accionistas que decidirá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, distribuyendo dividendos a los accionistas en proporción al capital que hayan desembolsado, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI con cargo a los beneficios o a reservas de libre disposición, una vez cubierta la reserva legal y siempre que el valor del patrimonio neto contable no sea o no resulte ser, a consecuencia del reparto, inferior al capital social.

El órgano de administración o la Junta General podrán acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

ARTÍCULO 29º.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

1.- Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento que determine la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Órgano de Administración, con motivo del acuerdo de distribución.

2.- Exigibilidad del dividendo. El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Órgano de Administración haya convenido su distribución.

3.- Indemnización. 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 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.

4.- Derecho de retención por incumplimiento de la prestación accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

5. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la Sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley 11/2009 consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Órgano de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior.

6.- Estas prestaciones no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado.

2.12.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes.

2.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo se muestran y explican los Estados Financieros a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2018 auditados y los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019 sometidos a Revisión Limitada por Grant Thornton, los cuales se adjuntan como **Anexo II** al presente Documento Informativo. La última información sobre

producción, ventas y costes es la proporcionada por la Sociedad a 30 de junio de 2019, sometida a Revisión Limitada, y que se expone a continuación:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30/06/2019*
Importe neto de la cifra de negocios	150.621 €
Otros gastos de explotación	-127.171 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	23.450 €
Gastos financieros	-45.842 €
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	26.564 €
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	-12.909 €
RESULTADO FINANCIERO	-32.186 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-8.736 €
RESULTADO DEL EJERCICIO	-8.736 €

* Importes sujetos a Revisión Limitada

Los epígrafes más relevantes de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad son:

I. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 244.042 €, de los cuales 127.450 € corresponden a Atom Hoteles SOCIMI, S.A., y 116.592 € correspondientes a Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., de los cuales 97.160 € se han registrado como menos 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 €, por lo que los ingresos de explotación han ascendido a un importe total de 150.621 €.

II. Otros gastos de explotación

En esta partida se recogen los gastos de Servicios Exteriores, entre los que se incluyen:

Gastos de Explotación	30/06/2019*
Servicios de profesionales independientes	48.195 €
Servicios bancarios y similares	23.859 €
Otros servicios	55.115 €
Total	127.171 €

* Importes sujetos a Revisión Limitada

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" se incluyen la comisión devengada por la Gestora, 50.559 € a 30/06/2019.

III. Gastos financieros

A 30 de junio de 2019 los gastos financieros generados por el préstamo que la Sociedad mantiene con el Banco Sabadell han ascendido a 45.842 €.

IV. Variación del Valor razonable en instrumentos financieros

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 €, registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

A 30 de junio de 2019 el saldo de esta partida ascendía a -51.418 €:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable	Aj. cambio de 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 I Prime 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 €

2.14 Principales inversiones del emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

Las principales inversiones que la Sociedad ha llevado a cabo son las siguientes:

Ejercicio 2018

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía las siguientes participaciones, tal como se muestra en la tabla adjunta:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	111.207	907.348,00 €	829.366,00 €
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	12.800.000,00 €	13.568.000,00 €
Inbest I Prime Inmuebles	2.000.000	2.000.000,00 €	1.988.993,00 €
Domo Activos SOCIMI, S.A.	445.426	1.007.954,00 €	971.029,00 €
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	510.000	4.981.583,00 €	4.592.183,00 €
TOTAL		21.696.885,00 €	21.949.571,00 €

Ejercicio 2019

A 30 de junio de 2019, la Sociedad tenía las siguientes participaciones, tal y como se muestra en la tabla adjunta:

	Nº de acciones	Valor Adquisición	Valor Razonable
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	202.981	1.435.748 €	1.384.330 €
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	12.545.327 €	13.568.000 €
Inbest I Prime Inmuebles	2.750.000	2.750.000 €	2.595.399 €
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	5.028.311 €	5.358.424 €
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	326.752	3.145.673 €	3.234.845 €
TOTAL		24.905.060 €	26.140.998 €

Las inversiones ya comprometidas a fecha del Presente Documento son:

- El desembolso del 100 % del compromiso de inversión pendiente (2.250.000 €) en Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.

2.15 Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) Operaciones realizadas con accionistas significativos
- b) Operaciones realizadas con administradores y directivos
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas *“toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores”*.

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad.

A continuación, se presentan la cifra de negocios y patrimonio neto de los ejercicios finalizados el 31 de agosto de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 así como del ejercicio de seis meses

comprendido desde el 1 de enero de 2019 hasta el 30 de junio de 2019. Asimismo, se presentan a continuación los umbrales que representarían el 1% de cada una de las variables mencionadas:

	31/12/2018	31/08/2018	30/06/2019
Cifra de Negocio	0 €	0 €	150.621 €
Fondos Propios	12.335.157 €	12.505.569 €	21.811.104 €
1% Cifra de Negocios	0 €	0 €	1.506,21 €
1% Fondos Propios	123.356,56 €	125.055,69 €	218.111,04 €

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

Tal y como se ha detallado en el apartado 2.4 de este Documento, en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas, en la que se acordó la compraventa de acciones, en la que uno de los accionistas de referencia (Don Ronaldo Luis Nazario) vende 300.000 acciones de las que es titular en pleno dominio de 1€ de valor nominal.

Previa renuncia al derecho de adquisición preferente que pudiera corresponderles, se adquieren, por parte de la Sociedad para su autocartera, las 300.000 acciones que están íntegramente suscritas y desembolsadas, a un precio conjunto de 328.500 €, lo que supone un precio de 1,095 € por acción.

Esta adquisición por parte de la Sociedad tiene como objetivo el cumplimiento de los requerimientos inherentes al contrato de provisión de liquidez como sociedad cotizada en el MAB.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Durante el ejercicio 2018 y a junio de 2019 no se han realizado operaciones con administradores y directivos.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

La Sociedad suscribió con fecha 31 de enero de 2018 un contrato de gestión integral con la sociedad Mistral Investment Management, S.L., cuyo accionista principal, es a su vez presidente de la SOCIMI y accionista minoritario de la misma.

En virtud de dicho contrato Mistral Investment Management, S.L. presta los servicios de gestión integral de la Sociedad y de todas las Inversiones Potenciales que pudieran acometerse a través de esta.

De acuerdo con el contrato de Gestion, se presentan a continuación, los importes pagados por la Sociedad a Mistral Investment Management, S.L.:

- TOTAL ejercicio 2018: 74.848,04€ + IVA = 90.566,13€
- De 1/01/2019 a 30/06/2019: 50.559,30€ + IVA = 61.176,75€

La Sociedad con fecha de 1 de febrero de 2018, adquirió la totalidad de las participaciones en la Sociedad participada Mistral Patrimonio, S.L., por importe de 3.000 €.

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.

2.16 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, en relación con los requisitos de incorporación al MAB, se señala que las sociedades que en el momento de incorporar a negociación sus acciones no cuenten con 24 meses de actividad consecutivos auditados, deberán presentar unas previsiones o estimaciones relativas al ejercicio en curso, y al siguiente en las que, al menos, se contenga la información numérica, en un formato comparable al de la información periódica, sobre ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos. Se presentan a continuación las preceptivas previsiones de la Sociedad para los ejercicios 2019 y 2020 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría). Estas previsiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos por la Gestora y presentados por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 15 de julio de 2019.

ESTIMACIÓN DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	31/12/2019	31/12/2020
Importe neto de la cifra de negocios	939.508,30 €	1.271.383,95 €
Otros gastos de explotación	-256.481,78 €	-363.464,64 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	683.026,52 €	907.919,31 €
Ingresos financieros	0,00 €	0,00 €
Ganancias en valores representativos de deuda a corto plazo, otras empresas	81.833,40 €	
Gastos financieros	-220.675,75 €	-282.900,00 €
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	35.297,42 €	77.533,02 €
Pérdidas en valores representativos de deuda a corto plazo, otras empresas	-6.942,00 €	-877,57 €
RESULTADO FINANCIERO	-110.486,93 €	-206.244,55 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	572.539,59 €	701.674,76 €
Impuestos sobre beneficios		
RESULTADO DEL EJERCICIO	572.539,59 €	701.674,76 €

Principales hipótesis incluidas en la elaboración de las previsiones de negocio

Las hipótesis consideradas por la Sociedad para la realización del presente Plan de Negocio han sido las siguientes:

1) Hipótesis generales:

IPC: Se ha considerado un incremento de Índice de Precios al Consumo para el periodo objeto de análisis del 1%

Inversiones: en el periodo objeto de este informe hay previstas las siguientes inversiones:

- I. Se acude a la ampliación de capital de Domo Activos Socimi publicada en el BOE el 18 de marzo de 2019, suscribiendo 1.904.760 nuevas acciones.
- II. Se prevé el desembolso del 100% del compromiso de inversión pendiente en Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A. que asciende a € 2,25MM.
- III. Se prevé invertir en ATOM Hoteles Socimi. Facultado el Consejo de Administración de la sociedad en la JGA de fecha 8 de abril de 2019 para realizar ampliaciones de capital hasta la mitad de la cifra de su capital social, se toma como hipótesis que se llevará a cabo una ampliación por el importe máximo y que se acudirá a ella con la mitad de los derechos de adquisición de la Sociedad.
- IV. Compra de autocartera para la puesta a disposición del Proveedor de Liquidez.
- V. Otras inversiones de menor importe.

Desinversiones: en el periodo objeto de este informe hay previstas las siguientes:

- I. Reducción de la posición en Árima Real Estate SOCIMI.
- II. Otras desinversiones de menor importe.

Financiación de la SOCIMI: Durante el primer semestre del año se obtuvo la siguiente financiación bancaria:

- I. Préstamo de 4,6 millones de euros.
- II. Dos créditos por importe total de 1 millón de euros.

Hipótesis sobre Ingresos:

Se prevé el cobro de dividendos de las SOCIMI participadas acorde al plan de negocio de cada una de éstas, en las cuantías que aparecen en el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de la tabla anterior.

En relación con los dividendos, según la normativa contable, aquellos que se originen antes de la compra de acciones deberán contabilizarse como menor inversión, en lugar de como ingreso por cobro de dividendos.

Hipótesis sobre Gastos de explotación:

- a. Gastos relacionados con la salida y posterior negociación en el MAB, de acuerdo con los contratos firmados e incrementados anualmente al IPC, que ascienden a 153.262 € a diciembre de 2019, y a 130.173 € a diciembre de 2020;
- b. Comisión de gestión neta: asciende a 70.027 € a diciembre de 2019 y 200.053 € a diciembre de 2020; y,
- c. Servicios bancarios y servicios contables: ascienden a 33.193 € a diciembre de 2019, y a 33.239 € a diciembre de 2020.

2.16.1 Declaración de que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

La información financiera prospectiva de este apartado 2.16 está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente, y son comparables a los utilizados en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas al mismo por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y RD 602/2016 de 2 de diciembre. La información financiera prospectiva de este apartado 2.16 no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría.

2.16.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

La evolución del negocio de la Sociedad en los términos proyectados en sus previsiones obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo que, fundamentalmente, pueden afectar a los ingresos de la Sociedad:

- a) Riesgo vinculado al cobro de los dividendos procedentes de las inversiones en las sociedades en las que participa la Sociedad.
- b) Riesgo vinculado a la Gestión que realiza Mistral Investment Management, S.L en la Sociedad.

No obstante, se recomienda que el inversor lea detalladamente los riesgos del apartado 2.23 del presente Documento Informativo junto con el resto de información expuesta en el mismo antes de

adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que los mismos podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también, que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las mismas, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la Sociedad y con el asesoramiento profesional adecuado.

2.16.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

Las previsiones contenidas en el presente apartado han sido aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad el 25 de septiembre de 2019, sirviendo como información para posibles inversores, permitiendo hacer seguimiento de su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado si se advierte como probable una desviación del plan de negocio superior al 10%. No obstante, lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos, la desviación se comunicará al mercado como hecho relevante.

2.17 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

2.17.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un consejo de Administración

Los Artículos 19º a 26º de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 19º.- ESTRUCTURA DEL ÓRGANO Y ATRIBUCIÓN DEL PODER DE REPRESENTACIÓN

La Junta General, sin necesidad de modificar los Estatutos, podrá elegir, haciéndolo constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro Mercantil, entre los siguientes sistemas de Órgano de Administración:

- a) Un Administrador Único.*
- b) Varios Administradores solidarios, con un máximo de tres.*
- c) Dos Administradores mancomunados.*
- d) Un Consejo de Administración.*

La representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponderá al Órgano de Administración

de conformidad con lo dispuesto en la Ley para cada una de las anteriores formas de organización.

ARTÍCULO 20.º- ADMINISTRADORES

Para ser nombrado Administrador no se requiere la cualidad de accionista, pudiendo serlo tanto las personas físicas como las jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante permanente suyo en el ejercicio del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no se designe a la persona que lo sustituya.

El nombramiento de los Administradores surtirá efecto desde el momento de su aceptación.

Los Administradores ejercerán su cargo por plazo de seis (6) años. Los Administradores podrán ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración máxima.

ARTÍCULO 21.º- COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Si se ha optado por el sistema de Consejo de Administración, éste se compondrá de tres Consejeros como mínimo y de siete como máximo. La fijación del número de Consejeros, dentro de los citados mínimo y máximo, así como la designación de las personas que hayan de ocupar tales cargos, que no habrán de ser necesariamente socios, corresponderá a la Junta General.

ARTÍCULO 22.º- PRESIDENTE Y SECRETARIO

El Consejo de Administración elegirá de entre sus miembros un Presidente, y, si lo estima oportuno, uno o varios Vicepresidentes. En el mismo supuesto nombrará el Secretario, y, si lo cree conveniente, un Vicesecretario, que podrán ser o no miembros del Consejo.

ARTÍCULO 23.º- REUNIONES DEL CONSEJO

El Consejo de Administración se reunirá, al menos, una vez al trimestre, y siempre que lo exija el interés de la Sociedad, en el domicilio social, o en cualquier otro lugar, correspondiendo hacer la convocatoria al Presidente, o al que haga sus veces, bien por propia iniciativa, bien a petición de otro consejero.

Los consejeros que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se hará con, al menos, cinco días hábiles de antelación.

La convocatoria podrá hacerse por cualquier medio de comunicación individual y escrito, que asegure la recepción por los consejeros.

ARTÍCULO 24º.- CONSTITUCIÓN Y VOTACIONES

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión más de la mitad de sus miembros.

Corresponde al Presidente del Consejo dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la reunión.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

El Consejo podrá votar por escrito y sin sesión, cuando ningún Administrador se oponga a este procedimiento.

ARTÍCULO 25º.- DELEGACIÓN DE FACULTADES POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Sin perjuicio de los apoderamientos que pueda conferir a cualquier persona, el consejo de administración podrá delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros con carácter permanente o transitorio, salvo las indelegables por Ley.

La delegación permanente de facultad del consejo de administración en uno o varios consejeros delegado/s y la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán para su validez el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil.

Cuando un miembro del consejo de administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre este y la sociedad que deberá ser aprobado previamente por el consejo de administración con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. El consejero afectado deberá abstenerse de asistir a la deliberación y de participar en la votación. El contrato aprobado deberá incorporarse como anejo al acta de la sesión.

En el contrato se deberá redactar conforme a lo previsto en la Ley.

La delegación para uno o varios actos concretos podrá hacerla el Consejo por mayoría de los asistentes, y producirá efecto desde que se haga.

ARTÍCULO 26º.- RETRIBUCIÓN

El cargo de Administrador será gratuito.

La composición del Consejo de Administración de la Sociedad a fecha del Documento Informativo es la siguiente:

Miembro	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Juan José Álvarez García	Presidente	14/02/2019
Dogma Abogados y Economistas, S.L. Representada por D. Alberto Rodríguez Estacio	Vocal	14/02/2019
D. Alejandro Grisanti Capriles	Vocal	14/02/2019
Mistral Investment Management S.L. representada por D ^a Marta Hombravella Dóriga	Vocal	14/02/2019
Miura Wealth Management, S.L Representada por D. Carlos Monasterio Briansó	Vocal	14/02/2019
D. Sebastián Rivero Galán	Secretario no consejero	14/02/2019

2.17.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

- **Don Juan José Álvarez García (Presidente del Consejo de Administración):** Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid. Es Presidente y socio fundador de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. y Presidente y socio de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi, S.A., también es consejero de Domo Activos Socimi e Inbest Prime I Inmuebles Socimi. Cuenta con más de 25 años de experiencia en el sector financiero. En 2014 fundó Miura Wealth Management, multi family office que dirige desde entonces. Anteriormente trabajó durante 20 años en Banca Privada, habiendo trabajado en su última etapa en Goldman Sachs y Barclays Bank en los departamentos de Key Clients y Family Offices.
- **Don Alberto Rodríguez Estacio (Vocal del Consejo de Administración):** Licenciado en Economía por la Universidad de Sevilla, especialista en el ámbito económico empresarial, especializado en asesoramiento tributario de empresa, elaboración de estados financieros y contables, asesoramiento tributario, análisis de todo tipo de inversiones y gestión de patrimonios. Es autor de varias publicaciones. Desde 2001 es socio de Dogma-Lecó Abogados, responsabilizándose del asesoramiento integral a clientes en la rama económica, financiera, patrimonial y fiscal.
- **Don Alejandro Grisanti Capriles (Vocal del Consejo de Administración):** Doctor en Economía por la Universidad de Pensilvania. Licenciado en Económicas por la Universidad Católica Andrés Bello y Licenciado en Ingeniería Informática por la Universidad Simón Bolívar.

Inició su carrera laboral como jefe de estrategia en Knossos Asset Management, fondo de inversión especializado en activos financieros venezolanos. Consultor de Operaciones para

Venezuela e investigador en el Departamento de Investigación del Banco Interamericano de Desarrollo entre 1996-2000.

Economista jefe del Banco de Venezuela, Grupo Santander entre 2000-2004.

Fundador de Ecoanalítica en 2004 y director de la firma entre 2004-2008.

Economista jefe para América Latina del banco de inversión Barclays Capital entre 2008-2015.

Profesor de la Universidad Católica Andrés Bello y del Instituto de Estudios Superiores de Administración (IESA) de la UCAB.

- **Doña Marta Hombravella Dóriga (Vocal del Consejo de Administración):** Licenciada en Administración y Dirección de Empresas con especialización en Dirección Financiera por el Colegio Universitarios de Estudios Financieros (CUNEF) y Máster en Dirección de Marketing Digital y Digital Business por ESDEN Business School.

Inició su carrera profesional en el área de consultoría estratégica en Capgemini Consulting en el año 2003 asesorando a diversas empresas del sector inmobiliario y posteriormente trabajó en N+1 (ahora Alantra) como analista en el departamento de Corporate Finance e Inmobiliario del área de patrimonios, asesorando tanto en fusiones y adquisiciones corporativas, como en inversiones en activos inmobiliarios. Desde 2016 ocupa el cargo de Gestor en Mistral Investment Management.

- **Carlos Monasterio Briansó (Vocal del Consejo de Administración):** Licenciado en Economía y Derecho por la Universidad Carlos III de Madrid con estancias en la Chulalongkorn University of Bangkok y Hogeschool van Amsterdam. Desde 2018 ocupa el cargo de Gestor en la sociedad de asesoramiento financiero Miura Wealth Management.

Posee la titulación Chartered Financial Analyst (CFA) – Analista Financiero Certificado. Finalizados sus estudios se incorporó a Miura Wealth Management.

- **Don Sebastián Rivero Galán (Secretario no consejero del Consejo de Administración):** Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla (1989). Máster en Derecho Mercantil por el Instituto de Empresa. Ejerce desde 1991 cuando se incorporó al Departamento de Derecho Mercantil de J&B Cremades y Asociados. Socio Fundador de Rivero & Gustafson Abogados desde 1994. Es profesor colaborador del Instituto de Empresas en Derecho Procesal y Técnica Profesional.

Es asesor legal y/o Secretario de los órganos de administración de corporaciones tanto de capital español como extranjero y opera indistintamente en español, francés e inglés.

Entre su porfolio de clientes, cuenta con compañías operadoras en mercados regulados (financiero, farmacéutico, seguros, juego ...), y sociedades cotizadas en mercados regulados, incluidas varias SOCIMI y otras empresas del sector inmobiliario.

2.17.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De conformidad con el Artículo 26º de los Estatutos Sociales de la Sociedad la condición y el ejercicio del cargo de Administrador no será retribuido.

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

ARTÍCULO 26º.- RETRIBUCIÓN

El cargo de Administrador será gratuito.

2.18 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

La Sociedad no tiene empleados.

2.19 Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. Así mismo, se incluirá también detalle en los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con 5 accionistas titulares de una participación igual o superior al 5% del capital social. A continuación, se muestra el detalle la composición accionarial a fecha del presente Documento Informativo.

Accionistas	Acciones	Capital Social	% Capital Social
HFMX Designated Activity Company (*)	5.535.857	5.535.857	25,15%
Don Ronaldo Luis Nazario de Lima	2.700.000	2.700.000	12,27%
Don Juan Manuel Mata García	2.479.386	2.479.386	11,26%
Don Fernando Javier Llorente Torres	2.000.000	2.000.000	9,09%
Don François Raphael León	1.500.000	1.500.000	6,81%
29 accionistas minoritarios	7.496.375	7.496.375	34,06%
Autocartera	300.000	300.000	1,36%
TOTAL	22.011.618	22.011.618	100,00%

(*) HFMX DAC se constituyó en Irlanda como una “Designated Activity Company Limited by Shares” el 10 de julio de 2018, con el número de registro 630060 bajo la denominación “HFMX Designated Activity Company”. Tiene NIF español número N0074148H. Su domicilio social se encuentra en 1-2 Victoria Buildings, Haddington Road Dublín 4, Irlanda.

Su objeto social consiste en obtener fondos a través de la emisión de títulos de deuda o líneas de financiación y destinar dichos fondos para realizar transacciones financieras que incluyen, entre otras, la adquisición, tenencia, venta y disposición de activos de diversa naturaleza y las actividades relacionadas al respecto.

Con relación a los administradores y directivos de la Sociedad, únicamente, Don Juan José Álvarez García, Presidente del Consejo de Administración, tiene una participación accionarial directa de un 1,32% e indirecta a través de Mistral Investment Management, S.L. de un 0,84%. La participación total de Don Juan José Álvarez García es de un 2,16%.

2.20 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara mediante Acta de fecha 25 de septiembre de 2019 que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de incorporación de la Sociedad al MAB.

2.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración, mediante Acta de fecha 25 de septiembre de 2019, declara que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permitirá cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad ha elaborado un informe detallado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad, adjunto en el **Anexo IV** de este Documento Informativo.

2.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día 10 de mayo de 2019, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en Materias relativas a los Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.mistraliberiarealestate.com).

Tal y como se indica en el Reglamento Interno de Conducta, el objetivo de este es regular las normas de conducta a observar por la Sociedad, sus órganos de administración, empleados y representantes en sus actuaciones relacionadas con el Mercado de Valores a partir de la incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

2.23 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Mistral están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se ha venido describiendo a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo, especialmente la recogida en este punto 2.23 de riesgos.

Si cualquiera de los riesgos descritos a continuación se materializase, el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de Mistral podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un impacto adverso en el precio de las acciones de Mistral, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

La actividad del Emisor se articula a través de la participación que ostenta en otras SOCIMI cotizadas o en procesos de incorporación a negociación en un Mercado. Por lo tanto, ha de tenerse en cuenta que uno de los riesgos que puede incurrir la Sociedad en relación con la rentabilidad final y la liquidez disponible, es que éstas van a depender de los resultados obtenidos por dichos vehículos de inversión y por los dividendos que estos repartan en aplicación de la normativa vigente.

El inversor deberá consultar los riesgos inherentes a cada una de las sociedades en que invierte la Sociedad, que se relacionan en sus respectivos Documentos Informativos de Incorporación al Mercado y/o Folletos publicados en sus webs corporativas.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de los sub-epígrafes contenidos en este punto 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre riesgos operativos (punto 2.23.1), riesgos asociados a la actividad de la Sociedad y al sector inmobiliario (punto 2.23.2), riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI (punto 2.23.3), y riesgos fiscales (punto 2.23.4).

2.23.1 Riesgos operativos

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad mantiene una deuda total de 5.600.000 €, la cual se divide como sigue:

- 4.600.000 €: Póliza de préstamo mercantil con Banco de Sabadell, con un tipo de interés nominal anual de 3,00%, y amortizable en su totalidad en un solo pago (bullet) con fecha 30/3/2022.
- 300.000 €: Póliza de crédito con Banco de Sabadell, con un tipo de interés nominal anual de 3,05%, con vencimiento el 10/05/2020.
- 700.000 €: Póliza de crédito con Bankinter con un tipo de interés nominal anual de 2,25%, con vencimiento el 08/04/2020.

Todos los contratos de financiación suscritos con las entidades bancarias son estándar y no incluyen ninguna cláusula adicional a las usuales en este tipo de contrato.

En ninguno de los contratos se incluyen covenants financieros específicos.

Potenciales variaciones al alza en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros de la Sociedad, pudiendo provocar un impacto sustancial adverso en el negocio, resultados y situación financiera del Emisor.

El nivel de apalancamiento de la Sociedad, a 30 de junio de 2019, entendido como el ratio deuda financiera neta/patrimonio neto, asciende a un 13,37%, considerado por la Sociedad como aceptable.

También se habrá de tener en cuenta la gestión de la deuda de las SOCIMI en las que invierte la Sociedad. Esta información está disponible en los distintos Documentos Informativos de Incorporación al Mercado/Folletos de estas sociedades, así como en la información financiera y hechos relevantes que dichas sociedades han publicado.

Riesgos de influencia del actual Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y del Administrador único de la Gestora

Don Juan José Álvarez García es el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad y es asimismo Administrador único de la Sociedad Gestora. A su vez, es accionista minoritario de la Sociedad y accionista mayoritario de la Gestora.

Esta situación de actuar y participar en la sociedad contratada (la Gestora) y en la contratante y su accionariado, podría dar lugar a situaciones en las que, de forma directa o indirecta, de forma voluntaria o involuntaria, alguna actuación de Don Juan José Álvarez García se encuentre en conflicto con los intereses de otros accionistas.

Riesgos relativos a la gestión del activo por parte de terceros

La Sociedad ha externalizado la gestión de la SOCIMI mediante un contrato suscrito con Mistral Investment, tal como se describe en el punto 2.6.1 de este Documento Informativo.

Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

La Sociedad depende de la pericia de la Gestora y sus empleados, y cualquier salida de alguno de ellos puede influir desfavorablemente en la Sociedad

La salida o baja, por cualquier motivo, de un miembro del personal de la Gestora podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de ésta para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control de la Sociedad o la Gestora, tales como la situación financiera de la propia Gestora, o la realización de movimientos corporativos, o cambios de sus políticas o estructuras internas podrían, a su vez, influir en su capacidad para retener a su personal.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del personal de la Gestora, no existe ninguna garantía de que la misma sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en la actividad que desarrolla o con relaciones de negocio similares en el mercado español, y aun encontrándolas, que dichas incorporaciones fueran exitosas.

Igualmente, la marcha de un miembro del personal de la Gestora de la Sociedad a un competidor podría tener un efecto desfavorable significativo en la posición competitiva de la Sociedad.

Cualquiera de las circunstancias antedichas podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por último, si la Sociedad decidiera resolver el Contrato de Gestión que le une contractualmente con la Gestora, no existe ninguna garantía de que pueda encontrarse una gestora alternativa debidamente cualificada, o de que pueda contratarse en términos comparables a los aplicables en el contrato actual.

Riesgos relativos a la potencial existencia de conflictos de interés en la Gestora de los activos

La Sociedad tiene delegada la gestión en Mistral Investment Management, S.L. tal y como se detalla en el punto 2.6.1. del presente Documento Informativo.

La Gestora podrá actuar como gestor, promotor, gestor de inversiones, intermediario, administrador, asesor de inversiones u operador en relación con, o dedicarse de otro modo a, otras carteras o cuentas, o crear o promover otras carteras o cuentas que tengan activos y/o un enfoque geográfico comparables a los de la Sociedad. La Sociedad Gestora actúa como gestora de otra sociedad que cotiza en el MAB (Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A.).

Cualquiera de tales actividades presentes y futuras llevadas a cabo por la Gestora, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

No puede afirmarse que la Gestora vaya a tener éxito en la consecución de las tareas encargadas por la Sociedad

No existe garantía de que la Gestora de la Sociedad vaya a tener éxito a la hora de ejecutar las tareas encargadas por la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro. Por otra parte, es posible que los objetivos y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente (por acuerdo de los accionistas), de forma que la Sociedad se vea obligada a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

Riesgo de concentración del negocio en España

Según la política de inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en España (actualmente es el 100%), razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de dicho país. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

2.23.2 Riesgos asociados a la actividad del Emisor y al sector inmobiliario

Riesgo de ingresos insuficientes por parte de la Sociedad

En el momento de incorporación al MAB, los únicos ingresos de la Sociedad provienen de sus inversiones en otras Sociedades cotizadas. Tal y como establece la Ley de SOCIMI, en su artículo 6 establece que las Sociedades tiene que repartir el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las SOCIMI. Por lo tanto, pudiera ser que la Sociedad no tuviera beneficio contable suficiente tras el cumplimiento de sus obligaciones mercantiles para afrontar el pago del dividendo.

Riesgo de fluctuación en los resultados de la compañía debido a factores externos a la misma

Los ingresos de la Sociedad provienen de sus inversiones sobre las cuales tiene un control limitado. Éstos pueden verse afectados en el futuro por causas ajenas a la Sociedad afectando negativamente a su situación financiera.

Riesgo de escasez de Liquidez de las participaciones de la Sociedad en las sociedades que invierte

La Sociedad invierte en sociedades cotizadas tanto en mercados regulados como en mercados alternativos.

En caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender por motivo de falta de liquidez de la/s sociedad/es en las que quiera desinvertir, en el mercado en el que coticen, y/o podría verse obligada a reducir el precio de realización para poder hacer efectiva dicha desinversión.

Riesgo de cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad y por las sociedades en las que invierte

La actividad de las sociedades en las que invierte la Sociedad, así como la de la propia Sociedad en el caso de que invirtiese directamente en activos inmobiliarios, están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas o estatales podrían imponer sanciones por el incumplimiento de dichas normas y requisitos. Adicionalmente, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Un cambio significativo en las mencionadas disposiciones legales y reglamentarias, o un cambio que pudiera afectar a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes y proyecciones y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la Sociedad ha sido recientemente constituida

Aunque la Sociedad ha diseñado e implantado controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación, la reciente constitución de la Sociedad hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos.

Riesgo de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los Consejeros de la Sociedad

Los Consejeros de la Sociedad son también consejeros y/o accionistas de otras compañías con las misma o similares actividades que la Sociedad, lo que puede hacer surgir conflictos de interés en la toma de decisiones relativas a las inversiones, desinversiones, y gestión del negocio, que pueden afectar al desarrollo de la actividad de la Sociedad y, por tanto, a sus resultados.

Más concretamente, pueden existir circunstancias en las que los Consejeros tengan, directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de intereses con la Sociedad.

Cualquiera de los Consejeros y/o cualquier persona relacionada con ellos puede, en algún momento, ser el consejero, inversor o estar involucrado en otros vehículos de inversión (incluyendo vehículos que pueden seguir estrategias de inversión similares a la de la Sociedad) que pueden ser compradas o vendidas por la Sociedad.

Ciclicidad del sector

Las inversiones de la Sociedad se materializan en sociedades que operan en el sector inmobiliario.

La actividad inmobiliaria a nivel global, y en concreto en el mercado español, está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y, en definitiva, el valor de los activos está influido, entre otros factores, por la oferta y la demanda de Inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

La Sociedad no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá o no una ralentización del actual ciclo de mejoría que está atravesando el sector inmobiliario en España, lo que podría ocasionar efectos negativos sobre el negocio de las sociedades en las que invierte la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos y de estimación inexacta del valor futuro de venta de los mismos

La tenencia y adquisición de participaciones en sociedades inmobiliarias implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, se produzcan retrasos en tramitaciones de licencias, haya cambios normativos, etc.

El beneficio de las sociedades participadas por la Sociedad dependerá en gran medida de que se cumplan o no las estimaciones que realicen sobre las rentas futuras generadas por los activos inmobiliarios. En la medida en que estas estimaciones sean incorrectas o inexactas, esto podría provocar un error en la estimación del valor futuro de venta de los activos, así como un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de las mismas y, por tanto, de la Sociedad.

2.23.3 Riesgos asociados a las acciones de la compañía

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones

Gesvalt ha elaborado un informe de valoración de la Sociedad asumiendo hipótesis sobre la evolución futura de las inversiones, gastos de estructura y tasa de descuento, las cuales pueden diferir de las utilizadas por un inversor. En caso de que se produjera una evolución negativa de dichas hipótesis, la valoración y la situación de la Compañía podrían verse afectadas negativamente.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

No obstante, se han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez (tal y como este término se define en el punto 3.9 posterior) las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez.

Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad, por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado"), si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

Futuros aumentos de capital podrían diluir la participación de los accionistas de la Sociedad

La Sociedad podría llevar a cabo en un futuro aumentos de capital, en cuyo caso los accionistas de Mistral podrían ver diluida su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital" o "LSC").

2.23.4 Riesgos fiscales

Pérdida del régimen fiscal aplicable a SOCIMI

Con fecha 31 de enero de 2018 la Junta General y Universal de Accionistas de la Sociedad acordó solicitar la aplicación del régimen fiscal especial previsto para SOCIMI. La preceptiva comunicación a la Agencia Tributaria se llevó a efecto con fecha 2 de febrero de 2018, por lo que dicho régimen se aplica a la Sociedad a partir del 31 de enero de 2018 en adelante. La aplicación de dicho régimen fiscal especial está sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 (tal y como han quedado descritos en el apartado 2.6.3 anterior). Tal y como se describe en el mismo punto 2.6.3., la falta de cumplimiento de alguno de dichos requisitos haría que la Sociedad pasase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicho incumplimiento, estando obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general

y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en períodos impositivos posteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes. La pérdida de dicho régimen fiscal de SOCIMI afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados operativos, los flujos de efectivo o la valoración de la Sociedad.

Supuestos puntuales de tributación superior al 0%

Se ha de hacer notar que la Sociedad 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 de Impuesto sobre Sociedades.

En el Artículo 29º de los Estatutos Sociales, relativo a Reglas Especiales para la Distribución de Dividendos, queda recogida la indemnización a la Sociedad establecida en caso de darse esta circunstancia, lo que puede verse en el apartado 2.12.3 de este Documento Informativo.

Riesgo relativo a la limitación de la capacidad de la Sociedad para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso de otras participadas consideradas aptas, y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevas participaciones (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han admitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

En Junta General de Accionistas de fecha 13 de mayo de 2019 se ratifica el acuerdo aprobado por el Consejo de Administración de fecha 10 de mayo de 2019 de solicitar la incorporación a negociación en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de 22.011.618 €, representado por 22.011.618 acciones, de 1 € de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018, dado que existen 29 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 7.496.375 acciones cuyo valor estimado asciende a 7.496.375 €, en base al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración el 25 de septiembre de 2019, de 1 € por acción. Por tanto, el montante total es superior a los 2.000.000 € establecidos por dicha Circular.

3.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como en la Ley de SOCIMI, Real Decreto Legislativo 4/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores y en el Real Decreto-Ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho

español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€), tal como se describe en el Artículo 6º de los Estatutos Sociales, tal como se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 6º.- REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES

Las acciones tendrán el carácter de nominativas, estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable.

La llevanza del registro de anotaciones en cuenta de la Sociedad corresponde a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

La legitimación para el ejercicio de los derechos del accionista, incluida en su caso la transmisión, se obtiene mediante la inscripción en el registro contable que presume la titularidad legítima y habilita al titular registral a exigir que la Sociedad le reconozca como accionista. Dicha legitimación podrá acreditarse mediante exhibición de los certificados oportunos, emitidos por la entidad encargada de la llevanza del correspondiente registro contable.

Si la Sociedad realiza alguna prestación a favor de quien figure como titular de conformidad con el registro contable, quedará liberada de la obligación correspondiente, aunque aquél no sea el titular real de la acción.

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad son ordinarias y gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

a) Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley de SOCIMI, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 2.6.3. del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia y voto

El derecho de asistencia queda recogido en el Artículo 15º de los Estatutos Sociales, que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 15º.- DERECHO DE ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

c) Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Así mismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del Artículo 7º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, cuyo texto se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 7º.-TRANSMISIÓN DE ACCIONES

7.1 Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

7.2 Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

3.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existen pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Circular MAB 2/2018, los 5 accionistas con una participación igual o superior al 5% del capital social y los Consejeros, se comprometen frente a la Sociedad, respecto de cualesquiera acciones de la Sociedad de su propiedad, u otros valores que den derecho a la adquisición o suscripción de dichas acciones, a no ofrecer, vender, acordar la venta o de cualquier otro modo disponer, directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto económico similar a la venta de acciones, incluso mediante transacciones con derivados.

El presente compromiso permanecerá durante el plazo de un (1) año desde la fecha de incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso, las transmisiones de acciones que puedan resultar de la puesta a disposición del proveedor de liquidez que la Sociedad designe en cada momento, u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

Los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMI en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos parasociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) la comunicación de cambios de control de la Sociedad.

A continuación, se transcribe el texto íntegro de los Artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

ARTÍCULO 7º.-TRANSMISIÓN DE ACCIONES

7.1 Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, serán libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

7.2 Transmisiones en caso de cambio de control:

No obstante lo anterior, la persona, ya sea accionista o no, que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismo términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.

ARTÍCULO 8º.- COMUNICACIÓN DE PRESTACIONES ACCESORIAS, PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

8.1 Participaciones significativas:

a) Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Órgano de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

b) Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.

c) Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución, o como modificación, del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

d) Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectados deberá facilitar al Órgano de Administración de la Sociedad:

Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los

dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).

e) Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Órgano de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya.

En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionistas o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 29 de los presentes Estatutos.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

g) El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

8.2 Accionistas sujetos a regímenes especiales:

a) Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Órgano de Administración.

b) Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.

c) Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.

d) La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y

que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

e) Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.

f) Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.

8.3 Comunicación de pactos parasociales:

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Órgano de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que cotice.

ARTICULO 9º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación aquí regulada cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

3.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

ARTÍCULO 11º.- COMPETENCIAS DE LA JUNTA GENERAL

Corresponderá a los accionistas constituidos en Junta General decidir, por la mayoría que se establece en la ley o en los presentes Estatutos, según los casos, sobre los asuntos que sean competencia legal de ésta. Cada acción da derecho a un voto.

Los acuerdos de la Junta General, debidamente adoptados, vinculan a todos los accionistas, incluidos los ausentes, los disidentes, los que se abstengan de votar y los que carezcan del derecho de voto, sin perjuicio de los derechos de impugnación que les pudieran asistir.

ARTÍCULO 12º.- CLASES DE JUNTAS GENERALES

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias y habrán de ser convocadas por el órgano de administración de la Sociedad.

La Junta General ordinaria, previamente convocada al efecto, se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado. No obstante, la Junta General ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

Todas las demás Juntas tendrán el carácter de extraordinarias.

No obstante, la Junta General, aunque haya sido convocada con el carácter de ordinaria, podrá también deliberar y decidir sobre cualquier asunto de su competencia que haya sido incluido en la convocatoria.

ARTÍCULO 13º.- CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL

13.1 Convocatoria

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria será convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social. El anuncio de convocatoria expresará la fecha y el lugar de celebración y todos los asuntos que hayan de tratarse. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si

procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes, salvo en los casos en que la Ley prevea una antelación mayor.

El órgano de administración convocará a la Junta General siempre que lo estime conveniente a los intereses sociales o cuando lo solicite un número de socios titulares de, al menos, un 5 % del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta y procediendo en la forma prevista en la Ley.

En cuanto a la solicitud de un complemento a la convocatoria, se estará a lo dispuesto en la Ley.

13.2 Junta Universal

No obstante lo anterior, la Junta de Accionistas quedará válidamente constituida, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social, y los asistentes acepten, por unanimidad, la celebración de la reunión de la Junta General con carácter universal.

Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de aquellas normas legales que establezcan un plazo más amplio de antelación de la convocatoria o requisitos especiales de publicidad de la misma para la adopción de determinados acuerdos.

ARTÍCULO 14º.- CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA GENERAL

La Junta General de Accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, fusión, escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio social al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

ARTÍCULO 15º.- DERECHO DE ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta de Accionistas por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas de Accionistas si bien su presencia no será necesaria para su válida constitución.

ARTÍCULO 16º.-LUGAR Y TIEMPO DE CELEBRACION DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

La Junta General se celebrará en el lugar que indique la convocatoria dentro del municipio en que tenga su domicilio la Sociedad, en las fechas y horas señaladas en la convocatoria. No obstante, en caso de Junta de carácter universal, se celebrará allí donde se encuentre, presente o representado, la totalidad del capital social. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

ARTÍCULO 17º.-MESA Y MODO DE DELIBERAR DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

El presidente y el secretario de la Junta de Accionistas serán los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

Antes de entrar en el orden del día, se formará la lista de asistentes, expresando el nombre de los accionistas asistentes y el de los accionistas representados, así como el número de acciones propias o ajenas con que concurren.

Al final de la lista se determinará el número de accionistas presentes o representados, así como el importe del capital de que sean titulares, especificando el que corresponde a accionistas con derecho de voto.

La lista de asistentes figurará al comienzo del acta de la Junta de Accionistas o bien se adjuntará a la misma por medio de anexo.

Formada la lista de asistentes, el presidente de la Junta de Accionistas, si así procede, declarará válidamente constituida la Junta de Accionistas y determinará si ésta puede entrar en la consideración de todos los asuntos incluidos en el orden del día.

Abierta la sesión se dará lectura por el secretario a los puntos que integran el orden del día y se procederá a deliberar sobre ellos, interviniendo en primer lugar el presidente y las personas que él designe a tal fin.

Una vez se hayan producido estas intervenciones, el presidente concederá la palabra a los accionistas que lo soliciten, dirigiendo y manteniendo el debate dentro de los límites del orden del día y poniendo fin al mismo cuando el asunto haya quedado, a su juicio, suficientemente debatido. Por último, se someterán a votación las diferentes propuestas de acuerdo.

Corresponde al presidente dirigir la reunión de forma que se efectúen las deliberaciones conforme al orden del día; aceptar o rechazar nuevas propuestas en relación con los asuntos comprendidos en el orden del día; dirigir las deliberaciones concediendo el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirándola o no concediéndola cuando considere que un determinado asunto está suficientemente debatido, no está incluido en el orden del día o dificulta el desarrollo de la reunión, señalar el momento de realizar las votaciones; efectuar, asistido por el secretario de la Junta General, el cómputo de las votaciones; proclamar el resultado de las mismas, suspender temporalmente la Junta General, clausurarla y, en general, todas las facultades, incluidas las de orden y disciplina, que son necesarias para el adecuado desarrollo de la Junta General.

ARTÍCULO 18º.-ACTA DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

El secretario de la Junta de Accionistas levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas de la Sociedad. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta al término de la reunión y, en su defecto, dentro del plazo de quince días, por el presidente y dos interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría. El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el secretario de la reunión con el Visto Bueno del presidente.

3.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 27 de junio de 2019 se ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") entre la Sociedad y Banco de Sabadell, S.A., que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, "**Sabadell**" o el "**Proveedor de liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular 10/2016, de 5 de febrero, sobre el régimen aplicable al proveedor de liquidez en el MAB y por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario a través del MAB, (en adelante, la "**Circular del MAB 7/2017**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2017.

Por tanto, la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 € en efectivo y un total de 300.000 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de

300.000 €, considerando el precio de referencia por acción de 1 €, y que en total representan un 1,36 % del capital social.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar ni recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, en el Consejo de Administración celebrado el día 10 de mayo de 2019, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**" o el "**Asesor Registrado**").

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha ARMABEX asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 5.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene C.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

5.2 En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB:

Gesvalt, ha emitido un informe de valoración independiente de la totalidad de las acciones de la Sociedad a 30 de junio de 2019. Una copia del mencionado informe de valoración, de fecha de 29 de julio de 2019, se adjunta en el **Anexo III** del presente Documento Informativo.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

El despacho Rivero & Gustafson, S.L.P., con N.I.F. B 81934739 y domicilio en Avenida de Burgos, 17, 28036 Madrid, ha prestado asesoramiento legal y fiscal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y ha realizado una due diligence societaria sobre la Sociedad.

Grant Thornton S.L., ha realizado un informe de due diligence financiera de la Sociedad.

Como entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios la sociedad BANCO SABADELL, S.A., entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Alicante, Avenida Óscar Esplà nº 37 y provista de CIF A-08000143.

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

ANEXO II Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de agosto de 2018, Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2018 y Cuentas Intermedias Abreviadas a 30 de junio de 2019, junto a los informes de Auditoría y al informe de Revisión Limitada.

ANEXO III Informe de Valoración.

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE303004712018

Fecha: 01-02-2018

Hora: 15:50:04

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC022 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC02 - Procedimiento para el reconocimiento de beneficios fiscales de carácter rogado

Asunto: ACOGIMIENTO REGIMEN FISCAL ESPECIAL SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A88000807

Nombre / Razón social: MISTRAL IBERIA REAL ESTATE, S.A.

Datos del representante

NIF: B83226324

Nombre / Razón social: ALACER CONSULTORES SL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Mistral Iberia. Acogimiento régimen especial.pdf	SOLICITUD REG FISCAL ESPECIAL MISTRAL IB	231 - Solicitud	155753	5A000B69301B6FCD76AFE C223E7B57280D39BE87	AA8D9835FVRS5NYW
2	Mistral Iberia. Anexo I.pdf	JUNTA GENERAL SOCIOS MISTRAL IBERIA	201 - Acta	286442	75107A8C53DA35DB26B6C 29A47C6A3837E233EB7	5HVHDTV3TX4KAYG7

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser

comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación PG3Q78JPCJDJTLVX** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO II Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de agosto de 2018, Cuentas Anuales Abreviadas a 31 de diciembre de 2018 y Cuentas Intermedias Abreviadas a 30 de junio de 2019, junto a los informes de Auditoría y al informe de Revisión Limitada.

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio a 31 de agosto de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de agosto de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones financieras

Según se indica en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta al 31 de agosto de 2018, la Sociedad posee inversiones financieras que suponen el elemento principal de los estados financieros de la Sociedad, representando aproximadamente el 96% del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 4.a de la memoria abreviada adjunta, las inversiones financieras se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, y su valoración posterior se realiza dependiendo de la tipología de activo financiero en la que los mismos se clasifiquen. Como consecuencia de la relevancia de las inversiones financieras, así como las correcciones valorativas de las mismas realizadas por la dirección, esta cuestión ha sido considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al riesgo indicado han consistido, entre otros, en la obtención y revisión de la documentación soporte de las adquisiciones de las inversiones financieras y su importe al cierre del ejercicio y la evaluación de la razonabilidad de los cálculos y estimaciones realizadas por la Sociedad para determinar su categoría y la corrección por valoración de dichas inversiones. Asimismo, hemos confirmado con terceros la totalidad de las acciones cotizadas existentes al cierre. Adicionalmente hemos revisado las operaciones de venta para comprobar el correcto registro de las plusvalías/minusvalías.

Otras cuestiones

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria abreviada, la Sociedad se constituyó el 9 de enero de 2018, considerándose las presentes cuentas anuales abreviadas al 31 de agosto de 2018 como iniciales por lo que no se presentan cifras comparativas con el ejercicio anterior.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

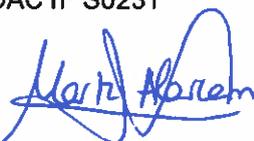
Nos comunicamos con el administrador único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

11 de julio de 2019



MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Notas	31.08.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		12.940.259
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	3.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	12.937.259
ACTIVO CORRIENTE		470.230
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	12.505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	457.725
TOTAL ACTIVO		13.410.489
<hr/>		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.08.2018
PATRIMONIO NETO		12.505.569
FONDOS PROPIOS		12.505.569
Capital		12.603.000
Resultados de ejercicios anteriores		-
Resultado del ejercicio	3	(97.431)
Ajustes por cambios de valor	6	-
PASIVO CORRIENTE		904.919
Anticipos recibidos	8	850.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	54.919
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.410.489

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE AGOSTO DE 2018
(Datos expresados en euros)

	Notas	31.08.2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Otros gastos de explotación	10	(97.431)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(97.431)
Gastos financieros	13	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-
RESULTADO FINANCIERO		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(97.431)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	(97.431)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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. La Sociedad se constituye con un ejercicio fiscal con cierre 31 de agosto de cada ejercicio, que fue modificado al 31 de diciembre el 15 de febrero de 2018.

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 cuentas anuales consolidadas 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:

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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.

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 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.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 13, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el correspondiente ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de la memoria abreviada están expresadas en euros.

b. Principio de empresa en funcionamiento:

En Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 10 de septiembre de 2018 se aprobó ampliar el capital social en 12.080.536 euros.

Debido a que esta ampliación de capital no ha podido ser inscrita en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad presenta al 31 de agosto de 2018 los desembolsos recibidos hasta la fecha que ascienden a 850.000 euros en una cuenta del pasivo corriente como anticipos a cuenta de la futura ampliación, lo que da lugar a un fondo de maniobra negativo por importe de 434.689 euros.

El Administrador Único de la Sociedad estima que esta situación es temporal y se resolverá una vez inscrita en el Registro Mercantil dicha ampliación de capital, por lo cual ha formulado las cuentas anuales abreviadas bajo el principio de "empresa en funcionamiento".

c. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales abreviadas 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único 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 cierre del ejercicio 2018, 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:

Como se indica en la nota 1, la información relativa al ejercicio, la información relativa al cierre del ejercicio al 31 de agosto de 2018 no incluye cifras comparativas por tratarse del primer ejercicio de actividad de la Sociedad.

f. Elementos recogidos en varias partidas:

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance abreviado.

g. Cambios en criterios contables:

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

h. Corrección de errores:

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

03 – DISTRIBUCIÓN/APLICACIÓN DE RESULTADOS

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 agosto de 2018 formulada por el Administrador Único de la Sociedad, que someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, se indica a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/08/2018
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(97.431)
	(97.431)

Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/08/2018
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(97.431)
	(97.431)

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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

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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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.

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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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 contra-prestación 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 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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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.

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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

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

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

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

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

Régimen 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

c. 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.

d. Provisiones y contingencias:

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

d.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.

d.2) Pasivos contingentes

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

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

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

La compensación 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.

e. 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.

05 – INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

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

31 de agosto 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.

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

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

	Instrumentos	
	Instrumentos de patrimonio	Total
	31/08/2018	31/08/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		
— Mantenidos para negociar	-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	250.000	250.000
Activos disponibles para la venta:		
— Valorados a valor razonable	-	-
— Valorados a coste	12.687.259	12.687.259
Total	12.937.259	12.937.259

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

Activos financieros a largo plazo	Saldo inicial	Altas	Bajas	31/08/2018
Instrumentos de patrimonio	-	12.687.259	-	12.687.259
Créditos, derivados y otros	-	250.000	-	250.000
Total	-	12.937.259	-	12.937.259

El desglose de los instrumentos de patrimonio al 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	Nº acciones/derechos	Valor adquisición	Valor razonable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.260.000	12.600.000	12.600.000
Domo Activos SOCIMI, S.A.	87.259	87.259	87.259
Total		12.687.259	12.687.259

El valor razonable se determina tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos. Con fecha 31 de agosto de 2018, al no estar dichas acciones cotizando en mercados activos, se ha tomado como valor razonable el valor de adquisición de las mismas.

La Sociedad mantenía a 31 de agosto de 2018 un depósito de 250.000 euros en Abanca Corporación Bancaria, S.A., con vencimiento el 1 de junio de 2021, aunque ha sido cancelado con anterioridad.

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

	31/08/2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12.505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	457.725
Total	470.230

07 - PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de la partida "Acreedores y otras cuentas a pagar" para el ejercicio terminado a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas a pagar	31/08/2018
Acreedores varios	53.431
Otras deudas con Administraciones Públicas	1.488
Total	54.919

08 - FONDOS PROPIOS

La sociedad se constituyó el 9 de enero de 2018 con un capital social de 60.000 euros, dividido en

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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.

A fecha del ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2018 ya se habían recibido aportaciones dinerarias por valor de 850.000 euros a cuenta de la futura ampliación de capital, pero al no haberse formalizado la ampliación de capital a fecha de formulación se ha registrado como anticipos a cuenta de la futura ampliación.

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.

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

09 - SITUACIÓN FISCAL

En el ejercicio cerrado a 31 de agosto 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 97.431 euros 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 Administrador Único 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 las cuentas anuales abreviadas.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

La Sociedad tiene a 31 de agosto de 2018, un crédito de 12.505 euros frente a la Hacienda Pública, como consecuencia de las cuotas soportadas de IVA, por los diferentes servicios prestados a la Sociedad durante el ejercicio 2018

10 - INGRESOS Y GASTOS

Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	Euros
	31 de agosto 2018
Servicios de profesionales independientes	65.105
Servicios bancarios y similares	6.637
Otros servicios	25.689
	97.431

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 23.262 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. conforme al acuerdo descrito en la nota 1.

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante el ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	A 31.08.2018
	Otras partes vinculadas
Acreedores comerciales	150

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

Durante el ejercicio cerrado a 31 de agosto 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 ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2018, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

El Administrador Único 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 - OTRA INFORMACIÓN

La empresa no tiene personal contratado.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de agosto 2018

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.

13 - HECHOS POSTERIORES

No se han puesto de manifiesto hechos posteriores al cierre del ejercicio 2018 que pudieran impactar de forma sustancial en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ADMINISTRADOR ÚNICO

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas anuales (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de agosto de 2018.

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 17.

Madrid, 30 de noviembre de 2018

Juan José Álvarez García

Administrador Único

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ADMINISTRADOR ÚNICO

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas anuales (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de agosto de 2018.

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 17.

Madrid, 30 de noviembre de 2018



Juan José Álvarez García
Administrador Único

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio a 31 de diciembre de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones financieras

Según se indica en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad posee inversiones financieras que suponen el elemento principal de los estados financieros de la Sociedad, representando aproximadamente el 98% del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 4.a de la memoria abreviada adjunta, las inversiones financieras se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, y su valoración posterior se realiza dependiendo de la tipología de activo financiero en la que los mismos se clasifiquen. Como consecuencia de la relevancia de las inversiones financieras, así como las correcciones valorativas de las mismas realizadas por la dirección, esta cuestión ha sido considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al riesgo indicado han consistido, entre otros, en la obtención y revisión de la documentación soporte de las adquisiciones de las inversiones financieras y su importe al cierre del ejercicio y la evaluación de la razonabilidad de los cálculos y estimaciones realizadas por la Sociedad para determinar su categoría y la corrección por valoración de dichas inversiones. Asimismo, hemos confirmado con terceros la totalidad de las acciones cotizadas existentes al cierre. Adicionalmente hemos revisado las operaciones de venta para comprobar el correcto registro de las plusvalías/minusvalías.

Otras cuestiones

Tal y como se indica en la nota 2 e), el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 es de cuatro meses, lo que ha de ser tenido en cuenta a efectos de la comparación de la información.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede

implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

11 de julio de 2019



GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/02487

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2018	31.08.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		22.152.571	12.940.259
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	3.000	3.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	22.149.571	12.937.259
ACTIVO CORRIENTE		393.246	470.230
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	30.073	12.505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	363.173	457.725
TOTAL ACTIVO		22.545.817	13.410.489
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2018	31.08.2018
PATRIMONIO NETO		12.665.824	12.505.569
FONDOS PROPIOS	8	12.335.157	12.505.569
Capital		12.603.006	12.603.000
Resultados de ejercicios anteriores		(97.431)	-
Resultado del ejercicio	3	(170.419)	(97.431)
Ajustes por cambios de valor	6	330.667	-
PASIVO CORRIENTE		9.879.993	904.919
Capital emitido pendiente de formalizar	8	9.813.189	-
Anticipos	8	-	850.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	66.805	54.919
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		22.545.817	13.410.489

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Datos expresados en euros)

	Notas	31.12.2018	31.08.2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	10	(81.786)	(97.431)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(81.786)	(97.431)
Gastos financieros	13	(5.693)	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	(77.982)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(4.958)	-
RESULTADO FINANCIERO		(88.632)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(170.419)	(97.431)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	(170.419)	(97.431)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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 por lo que, si bien estas cuentas anuales abreviadas corresponden al ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2018, las cifras comparativas de las mismas corresponden al periodo de casi ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018.

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 cuentas anuales consolidadas 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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

- i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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.

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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 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.

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

a. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 13, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados habidos durante el correspondiente ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de la memoria abreviada están expresadas en euros.

b. Principio de empresa en funcionamiento:

En Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 10 de septiembre de 2018 se aprobó ampliar el capital social en 12.080.536 euros. Tras el periodo de suscripción de la misma, en la Junta General Universal reunida el 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar dicho aumento de capital.

Debido a que esta ampliación de capital no ha podido ser inscrita en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2018 los desembolsos recibidos hasta dicha fecha por importe de 9.813.000 euros (850.000 euros al 31 de agosto de 2018) en una cuenta del pasivo corriente como anticipos a cuenta de la futura ampliación, lo que da lugar a un fondo de maniobra negativo por importe de 9.486.747 euros (434.689 euros al 31 de agosto de 2018).

El Administrador Único de la Sociedad estima que esta situación es temporal y se resolverá una vez inscrita en el Registro Mercantil dicha ampliación de capital, por lo cual ha formulado las cuentas anuales abreviadas bajo el principio de "empresa en funcionamiento".

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

c. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales abreviadas 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único 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 cierre del ejercicio 2018, 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:

La información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 que se incluye en esta memoria abreviada se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de agosto de 2018. El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 ha tenido una duración de cuatro meses, lo que ha de ser tenido en cuenta a efectos de comparación de la información

f. Elementos recogidos en varias partidas:

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance abreviado.

g. Cambios en criterios contables:

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

h. Corrección de errores:

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

03 – DISTRIBUCIÓN/APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 diciembre de 2018 formulada por el Administrador Único de la Sociedad, que someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, así como la aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de agosto de 2018 aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas, se indican a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2018	31/08/2018
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(170.419)	(97.431)
	(170.419)	(97.431)

Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2018	31/08/2018
Reserva legal		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(170.419)	(97.431)
	(170.419)	(97.431)

04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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

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

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

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

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

Régimen 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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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. 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.

d. Provisiones y contingencias:

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

d.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.

d.2) Pasivos contingentes

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

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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.

e. 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.

05 – INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

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

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

31 de agosto 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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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.

06 - ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo 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	
	31/12/2018	31/08/2018	31/12/2018	31/08/2018	31/12/2018	31/08/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
— Mantenedos para negociar	829.366	-	-	-	829.366	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	250.000	-	-	-	250.000
Activos disponibles para la venta:						
— Valorados a valor razonable	21.120.205	-	-	-	21.120.205	-
— Valorados a coste	-	12.687.259	200.000	-	200.000	12.687.259
Total	21.949.571	12.937.259	200.000	-	22.149.571	12.937.259

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

Activos financieros a largo plazo	31/08/2018	Altas	Bajas	31/12/2018
Instrumentos de patrimonio	12.687.259	9.348.012	(85.700)	21.949.571
Valores representativos de deuda	-	200.000	-	200.000
Créditos, derivados y otros	250.000	-	(250.000)	-
Total	12.937.259	9.548.012	(335.700)	22.149.571

El desglose de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Nº acciones	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor	B*/P* 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)

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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 31 de diciembre de 2018 se ha producido una pérdida de 77.982 euros, 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 31 de diciembre de 2018 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe de 330.667 euros.

Los valores representativos de deuda corresponden a obligaciones con Abanca Corporación Bancaria, S.A.

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

Activos financieros a largo plazo	Saldo inicial	Altas	Bajas	31/08/2018
Instrumentos de patrimonio	-	12.687.259	-	12.687.259
Créditos, derivados y otros	-	250.000	-	250.000
Total	-	12.937.259	-	12.937.259

El desglose de los instrumentos de patrimonio al 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	Nº acciones/derechos	Valor adquisición	Valor razonable
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.260.000	12.600.000	12.600.000
Domo Activos SOCIMI, S.A.	87.259	87.259	87.259
Total		12.687.259	12.687.259

La Sociedad mantenía a 31 de agosto de 2018 un depósito de 250.000 euros en Abanca Corporación Bancaria, S.A., con vencimiento el 1 de junio de 2021, aunque ha sido cancelado con anterioridad.

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

	31/12/2018	31/08/2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	30.073	12.505
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	363.173	457.725
Total	393.246	470.230

07 - PASIVOS FINANCIEROS

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

El detalle de la partida "Acreedores y otras cuentas a pagar" para los ejercicios terminados a 31 de diciembre 2018 y 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Acreedores y otras cuentas a pagar	31/12/2018	31/08/2018
Acreedores varios	65.316	53.431
Otras deudas con Administraciones Públicas	1.488	1.488
Total	66.805	54.919

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.

A fecha de cierre del ejercicio cerrado a 31 de agosto de 2018 ya se habían recibido las aportaciones dinerarias por valor de 850.000 euros a cuenta de la futura ampliación de capital, pero al no haberse inscrito la ampliación de capital a fecha de formulación se ha registrado como anticipos a cuenta de la futura ampliación.

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

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 a la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Por lo tanto, el capital pendiente de inscripción a 31 de diciembre de 2018 asciende a 9.813.189 euros, que se desglosan en 9.408.618 euros de capital social y 404.571 euros de prima de emisión.

La empresa no tenía al principio del ejercicio, ni ha adquirido durante el mismo, acciones o participaciones propias.

09 - SITUACIÓN FISCAL

Tanto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 como a 31 de agosto 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 170.419 euros (97.431 euros en el cierre a 31 de agosto 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 Administrador Único 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 las cuentas anuales abreviadas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

La Sociedad tiene a 31 de diciembre de 2018, un crédito de 30.073 euros (12.505 euros a 31 de agosto 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 ejercicio 2018

10 - INGRESOS Y GASTOS

Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

	Euros	
	31 de diciembre 2018	31 de agosto 2018
Servicios de profesionales independientes	13.310	65.105
Servicios bancarios y similares	15.012	6.637
Otros servicios	53.464	25.689
	81.786	97.431

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 51.586 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (23.262 euros al 31 de agosto de 2018).

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	A 31.12.2018	A 31.08.2018
	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
Acreedores comerciales	150	150

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de agosto 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 los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de agosto de 2018, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

El Administrador Único 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 - OTRA INFORMACIÓN

La empresa no tiene personal contratado.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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.

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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2018

No es de aplicación.

13 - HECHOS POSTERIORES

No se han puesto de manifiesto hechos posteriores al cierre del ejercicio 2018 que pudieran impactar de forma sustancial en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ADMINISTRADOR ÚNICO

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas anuales (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 19.

Madrid, 7 de febrero de 2019

Juan José Álvarez García
Administrador Único

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS POR EL ADMINISTRADOR ÚNICO

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas anuales (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 19.

Madrid, 7 de febrero de 2019



Juan José Álvarez García
Administrador Único

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

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

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.

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, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo 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

ANEXO III Informe de Valoración.



MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Calle Serrano nº 84 Planta 1ª Puerta B

C.P.: 28006 - Madrid (Madrid)

CIF - A-88000807

Madrid, 29 de julio de 2019

Siguiendo sus instrucciones, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (en adelante MISTRAL) en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2018.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
2. OBJETO Y ALCANCE	5
2.1. Objeto	5
2.2. Alcance - Información dispuesta	6
2.3. Normativa	6
3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	8
3.1. Información general Régimen SOCIMI	8
3.2. Descripción de la Compañía	9
4. METODOLOGÍA EMPLEADA	12
5. PROCESO DE VALORACIÓN	14
5.1. Identificación de los activos relevantes	14
5.2. Ajustes a valor de mercado	14
5.4. Otros ajustes	17
6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN	20
7. CONCLUSIÓN	21

Sección 1 Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad MISTRAL desarrollado en los epígrafes posteriores:

Triple NAV		
Valor del Patrimonio Neto (30/06/2019)	1	23.098.460 €
Plusvalía de inversiones financieras	2	154.601 €
Gastos de estructura	3	-1.291.024 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	1 + 2 - 3	21.962.037 €

Sección 2

Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **MISTRAL** en relación con su situación actual, y asumiendo la información contable más reciente con la que se cuenta. La fecha de valoración es 30 de junio de 2019.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición¹”*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación².

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

¹ NIIF 13 Medición del valor razonable

² En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Cuentas anuales abreviadas no auditadas de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. a 31 de agosto de 2018, a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019.
- Memoria abreviada del ejercicio anual terminado del 31 de agosto de 2018, el 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019 sin firmar.
- Información sobre las inversiones financieras a fecha de valoración.
- Gastos de estructura.

OTRA INFORMACIÓN

- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3 Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

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.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta 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.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la 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.

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, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

CIF: A-88000807

Dirección: Calle Serrano nº 84, Madrid

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos

de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad tiene su origen en enero de 2018 con un volumen inicial de 12,6 millones de euros. La Sociedad tiene como vocación la inversión en SOCIMI no cotizadas en coinversión con los promotores, como en SOCIMI ya listadas, tomando participaciones vía ampliaciones de capital e involucrándose en el Consejo de Administración de las mismas.

Se asume la información contable a 30 de junio de 2019, a falta de revisión por parte del auditor de cuentas, la cuales se muestran a continuación.

MISTRAL IBERA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	30/06/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	26.143.998 €	22.152.571 €
Inversiones en Empresas del Grupo y Asociadas a Lp.	3.000 €	3.000 €
Inversiones Financieras a Largo Plazo	26.140.998 €	22.149.571 €
Activos por impuesto diferido		
Deudas comerciales no corrientes		
B) ACTIVO CORRIENTE	1.527.530 €	393.246 €
Deudores Comerciales y otras Cuentas a Cobrar	52.009 €	30.073 €
Efectivo y otros Activos Liquidos Equivalentes	1.475.521 €	363.173 €
TOTAL ACTIVO (A+B)	27.671.528 €	22.545.817 €

MISTRAL IBERA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	30/06/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO	23.098.460 €	12.665.818 €
Fondos Propios	21.811.104 €	12.335.150 €
Capital	22.011.618 €	12.603.000 €
Prima de emisión	404.571 €	0 €
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-328.500 €	0 €
Resultados de ejercicios anteriores	-267.849 €	-97.431 €
Resultado del ejercicio	-8.736 €	-170.419 €
Ajustes por cambios de valor	1.287.356 €	330.667 €
B) PASIVO NO CORRIENTE	4.564.332 €	0 €
Deudas a Largo Plazo	4.564.332 €	0 €
Deudas con entidades de crédito	4.564.332 €	0 €
C) PASIVO CORRIENTE	8.738 €	9.879.999 €
Capital emitido pendiente de formalizar	0 €	9.813.194 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.738 €	66.805 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	27.671.530 €	22.545.817 €

Sección 4 Metodología empleada

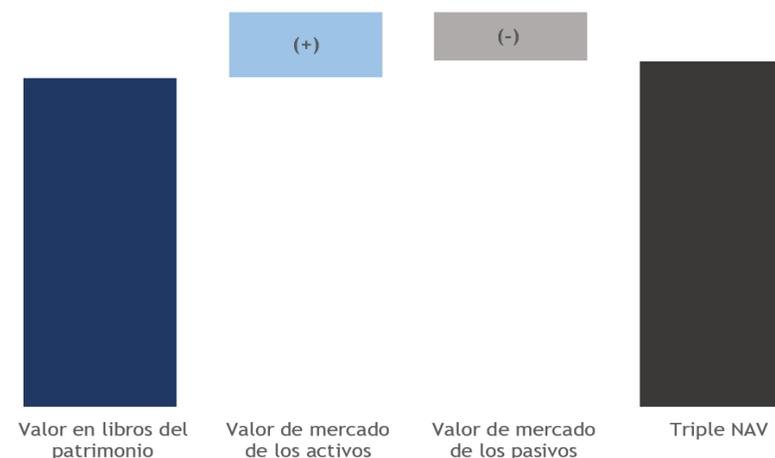
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



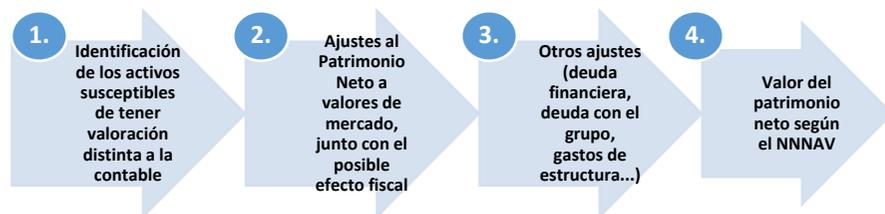
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

Sección 5 Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 30 de junio de 2019.

5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones financieras a largo plazo

Se trata de las inversiones que posee MISTRAL en las sociedades LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A., ATOM HOTELES SOCIMI, S.A., INBEST PRIME I INMUEBLES, DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A. y ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. las cuales serán analizadas en un apartado más específico.

Resto de partidas del balance.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones financieras a largo plazo. A este respecto, se ha revisado el valor de cotización de las acciones de las empresas participadas y el número de acciones que posee MISTRAL para comprobar el valor razonable contabilizado en la cuenta Inversiones

CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO A 30/06/2019

Se trata de inversiones que posee MISTRAL en las sociedades que se describen a continuación:

LAR ESPAÑA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.



Nombre	Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.
Domicilio	Calle Rosario Pino 14-16, Madrid
Fecha de constitución	17/01/2014
Descripción de la actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento situados en España
Tipología de activos	Parques Comerciales y Centros comerciales
Mercado secundario	Mercado continuo
Valor de mercado de los activos (31/12/2018)	1.363.646.000 €

MISTRAL posee 202.981 acciones de esta sociedad siendo el valor de cotización a 28 de junio de 2019 de 6,82€ por acción. Realizada la comprobación del valor razonable que la Sociedad tiene contabilizado en balance, obtenemos un valor de mercado de **1.384.330€**, por lo que queda comprobado el valor recogido en libros.

ATOM HOTELES SOCIMI, S.A.



Nombre	Atom Hoteles, S.A.
Domicilio	Paseo del Club Deportivo 1, Pozuelo de Alarcón (Madrid)
Fecha de constitución	05/01/2018
Descripción de la actividad	Atom es una entidad patrimonialista dedicada a la inversión, directa o indirecta, en inmuebles que sean aptos para la explotación hotelera, requieran una gestión activa, y encajen con el propósito de la Sociedad de crear una cartera de inmuebles para su arrendamiento a operadores que realizan la explotación hotelera.
Tipología de activos	Cartera diversificada de 21 hoteles en España que se encuentran arrendados a diferentes operadores.
Mercado secundario	MAB
Valor de mercado de los activos (31/07/2018)	483.500.000 €

En este caso MISTRAL posee 1.280.000 acciones de la sociedad anunciada en el cuadro anterior, a una cotización de 10,60€ por acción a fecha 28 de junio de 2019. Con estos datos obtenemos que dicha participación tendría un valor de mercado de **13.568.000€**, lo cual coincidiría con la cantidad registrada en libros.

INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A.



Nombre	Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.
Domicilio	Calle Serrano 57, Madrid.
Fecha de constitución	12/02/2016
Descripción de la actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento
Tipología de activos	Edificios y locales comerciales ubicados en los principales tramos comerciales de ciudades como Madrid, Bilbao y Valencia
Mercado secundario	MAB
Valor de mercado de los activos (31/03/2019)	189.660.000 €

La participación que posee MISTRAL de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A. sería de 2.750.000 acciones que estarían valoradas a 1€ por acción mediante el precio que se fijó por el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 7 de junio de 2019. Debido a que esta sociedad participada comenzó a cotizar el pasado 9 de julio, no estaba registrada en libros la cuantía de dicha participación. El valor de mercado de la participación sería de **2.750.000€**.

DOMO ACTIVOS SOCIMI, S.A.



Nombre	Domo Activos SOCIMI, S.A.
Domicilio	Paseo Ermita del Santo 48, Madrid
Fecha de constitución	11/06/2015
Descripción de la actividad	Adquisición de solares finalistas para la promoción de inmuebles con destino el alquiler. Su modelo de negocio dista mucho de aquellas SOCIMI que están más centradas en la adquisición de inmuebles ya construidos y prestos para su explotación en arrendamiento.
Tipología de activos	Un solo activo en cartera, un solar finalista todavía no construido, por lo que sus resultados son totalmente dependientes del buen desarrollo y fin de dicho único activo, hasta tanto no acometa inversiones adicionales
Mercado secundario	MAB
Valor de mercado de los activos (31/03/2017)	6.400.000 €

MISTRAL tiene en su propiedad 2.350.186 acciones que según información relativa a la cotización a fecha 28 de junio de 2019 el precio unitario de las citadas acciones fue de 2,28€. Por lo tanto, el valor de mercado de esta participación sería de **5.358.424€** coincidiendo con el valor registrado en libros en la última fecha disponible.

ÁRIMA REAL ESTATE
SOCIMI SOCIMI, S.A.



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.

Nombre	Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Domicilio	Calle Fernando el Santo 15, Madrid
Fecha de constitución	13/06/2018
Descripción de la actividad	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Tipología de activos	Edificios y oficinas
Mercado secundario	Mercado continuo
Valor de mercado (31/12/2018)	39.975.000 €

La sociedad MISTRAL posee 326.752 acciones de la sociedad ÁRIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. que según la información de cotización a fecha 28 de junio de 2019, el precio por acción es de 9,90€, por lo que el valor de mercado a dicha fecha sería de **3.234.845€** valor que coincide con el registrado en libros.

Con todo lo anterior podemos anunciar que la plusvalía generada por la diferencia entre el valor neto contable y el valor de mercado de las participaciones en las distintas empresas anteriormente anunciadas quedaría resumida en la siguiente tabla:

Empresa	Nº Acciones en propiedad de MISTRAL	VNC	Cotización acción 28/06	Valor Mercado	Diferencia
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	202.981	1.384.330 €	6,82 €	1.384.330	0 €
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.280.000	13.568.000 €	10,60 €	13.568.000	0 €
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	2.750.000	2.595.399 €	1,00 €	2.750.000	154.601 €
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	5.358.424 €	2,28 €	5.358.424	0 €
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	326.752	3.234.845 €	9,90 €	3.234.845	0 €
TOTAL		26.140.998 €		26.295.599 €	154.601 €

Cabe señalar que respecto a la cotización de INBEST PRIME I INMUEBLES SOCIMI, S.A., el valor unitario adoptado de 1€ por cada acción fue fijado por el Consejo de Administración de la sociedad el 7 de junio de 2019.

Según las notas a los estados financieros proporcionadas por el peticionario del presente informe, el valor razonable de las participaciones se determina tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

5.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de las participaciones que MISTRAL posee de las demás SOCIMIs anteriormente anunciadas.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Concretamente, los gastos a los que hacemos referencia se corresponden a los del *listing* los cuales han sido proporcionados por la compañía. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	119.880,00 €
g	1,00%
k	6,16%

Para los años posteriores, los gastos se minimizan, quedando unos gastos recurrentes de 64.500,00€. La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera de cada una de las SOCIMIs de las cuales MISTRAL posee una participación.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2019	2020	2021	2022	2023	N+1
Costes de estructura	119.880,00 €	64.500,00 €	65.145,00 €	65.796,45 €	66.454,41 €	67.118,96 €
Factor	0,941997712	0,88735969	0,835890798	0,78740722	0,741735799	
Costes actualizados	112.926,69 €	57.234,70 €	54.454,11 €	51.808,60 €	49.291,62 €	965.308,50 €
V.A. Acumulado	112.926,69 €	170.161,39 €	224.615,49 €	276.424,09 €	325.715,71 €	1.291.024,21 €

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

Sección 6 Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía MISTRAL se determinaría de la siguiente manera:

VALOR DE EMPRESA 30-06-2019	
Patrimonio neto previo	23.098.460,00 €
Plusvalía Instrumentos de patrimonio	154.601,30 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €
Gastos de estructura	-1.291.024,21 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	21.962.037,09 €

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.

- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente a la veracidad de la información aportada. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

Sección 7 Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. ([gesvalt](#)), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad MISTRAL a fecha 30 de junio de 2019, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

VALOR DE EMPRESA 30-06-2019

Patrimonio neto previo	23.098.460,00 €
Plusvalía Instrumentos de patrimonio	154.601,30 €
Impuestos sobre plusvalías (0%)	0,00 €
Gastos de estructura	-1.291.024,21 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	21.962.037,09 €

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.

- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 6 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 29 de julio de 2019

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Adrián Correro Sánchez
Consultor Advisory Services



Roberto Guiñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF



Manuel Mendoza Rivas
Director Corporate
Advisory Services



ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

OBJETO DEL INFORME:

Con motivo de la próxima incorporación de las acciones de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), y de conformidad con lo establecido por la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El Consejo de Administración formula el presente informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad para cumplir con las obligaciones del MAB.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

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

El Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate Socimi se encuentra compuesto por:

- D. Juan José Álvarez García, Presidente del Consejo de Administración.

- D. Alejandro Grisanti Capriles, consejero.

- Dogma Abogados y Economistas, S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Alberto Rodríguez Estacio, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.

- Mistral Investment Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D^a. Marta Hombravella Dóriga, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- Miura Wealth Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Carlos Monasterio Briansó, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- D. Sebastián Rivero Galán, designado Secretario no consejero.

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

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

La Sociedad, que no tiene empleados, a 31 de enero de 2018 suscribió un Contrato de Gestión con Mistral Investment Management S.L., empresa Gestora en la que se encuentra el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

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

- El estudio, valoración y ejecución de las distintas potenciales inversiones inmobiliarias o de otra naturaleza que pudieran suscitarse en beneficio de la sociedad así como de la estructura de financiación de las inversiones proyectadas
- La gestión ordinaria en sus más amplios términos de los activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titularidad de la sociedad
- La contratación y seguimiento de los servicios y proveedores que estime convenientes para atender las necesidades propias de la sociedad y sus actividades

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

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

La Sociedad Gestora se apoya en un Comité de Inversiones, compuesto por 5 miembros de dilatada experiencia en el sector, cuyas funciones entre otras, son las siguientes:

- Estudiar y valorar las inversiones potenciales
- Recomendar a la sociedad gestora (en inversiones <25% de los activos)
- Proponer a la Junta General de Accionistas aquellas inversiones potenciales en que el importe de éstas supere el 25% del valor de los activos de la Sociedad
- Decidir sobre la necesidad o no de financiación ajena para acometer las inversiones.

El Comité de Inversiones está formado por:

- D. Juan José Álvarez García
- D. Víctor López Díaz-Guerra
- D. Julio Senn González
- D. Francisco Xavier Gherzi de Rossón
- D^a. Marta Hombravella Dóriga

La Sociedad adicionalmente cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se

realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la colaboración, supervisión y control de la sociedad Gestora así como con la aprobación del Consejo de Administración.

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

1. Grant Thornton - Auditor de cuentas
2. Armabex - Asesor Registrado
3. Banco Sabadell - Proveedor de Liquidez y Banco Agente
4. Gesvalt - Valorador experto Independiente
5. Rivero & Gustafson Abogados - Asesor Legal
6. Global Fisco Asesores, S.L. - Asesoría Fiscal y Contabilidad

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

EVALUACIÓN DE RIESGOS

La sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose estos como aquellos factores que puedan tener un impacto negativo en los objetivos definidos y la estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes y que pueden afectar a la fiabilidad de la información pública en general y financiera en particular.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos estratégicos, operativos, financieros y de cumplimiento de la sociedad y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en sus objetivos y modelo de negocio.

Como resultado del proceso cabe destacar como los riesgos más relevantes de la sociedad los siguientes:

-Riesgos legales: posibles situaciones de conflictos de interés, incumplimiento de plazos de salida al MAB por causas no directamente imputables a la sociedad, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales. Para mitigar los riesgos de esta naturaleza se cuenta con un calendario aprobado por todas las partes con plazos suficientemente holgados para la salida al MAB. Además, la sociedad ha aprobado un manual de prevención de riesgos penales, un reglamento interno de conducta y unas normas internas de conducta, incluido un código ético.

-Riesgos macroeconómicos: estancamiento o decrecimiento económico, caída de la renta disponible, disminución del turismo en España, posibles situaciones de deflación. Para mitigar este tipo de riesgos, la sociedad tiene una importante diversificación tanto geográfica como subsectorial.

-Riesgos asociados al sector inmobiliario: El mercado inmobiliario es de naturaleza cíclica, con particularidades en cada uno de los subsectores en los que la sociedad invierte, su grado de competencia e incertidumbre política que puedan generar desconfianza en el sector inmobiliario. Para mitigar este tipo de riesgos, la sociedad tiene una importante diversificación tanto geográfica como subsectorial.

-Riesgos asociados a las acciones de las acciones tanto propias como de las Socimi participadas: falta de liquidez, evolución de la cotización de manera negativa o distinta de los activos subyacentes. Mitigantes: las acciones de la sociedad están en manos de un gran número de accionistas. Alineación de los intereses de los accionistas y el equipo gestor.

-Riesgos operativos: riesgos relacionados con la gestión diaria del negocio, como por ejemplo la ejecución de órdenes de compraventa de valores o las eventualidades que puedan surgir en las Socimi participadas (incendios en edificios de su propiedad, periodos entre la marcha de un inquilino y la entrada de otro, problemas de solvencia de los inquilinos etc). Mitigantes: Procesos de doble verificación de órdenes y reuniones con los equipos gestores de las Socimi participadas en las que se discuten las medidas correctivas a tomar en el caso de eventualidades negativas.

-Riesgos fiscales: modificación de la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal de Socimi. Mitigante: Política fiscal conservadora.

-Riesgos financieros: dificultades de obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar las políticas de expansión o que no se pueda acudir a llamadas o

ampliaciones de capital con la consecuente dilución de la participación en alguna de las Socimi participada. Subida de los tipos de interés, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y servicio de la deuda. Mitigantes: Política de endeudamiento conservadora.

Adicionalmente, de forma periódica, el equipo gestor lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

-Criterios cuantitativos de riesgo.

-Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera.

-La falta de liquidez de algunas de las Socimi participadas hace que el valor de las acciones no refleje el valor real intrínseco.

-El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contratos existentes y sus características contables, y el uso que haga de estos cada participada, que afectará al ingreso de nuestra sociedad, que principalmente recibirá sus ingresos por vía de dividendo por parte de estas.

-Registro y valoración de los activos propiedad de la sociedad y sus participadas.

-Pagos y tratamiento de gastos.

-Fraude, entendido este como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la sociedad o de sus participadas.

A continuación, se explican los anteriores aspectos de riesgo más relevantes y su potencial impacto en los estados financieros.

a) Ingresos.

Los ingresos de la sociedad provendrán, fundamentalmente, de los dividendos recibidos de sus participadas, con la consiguiente incertidumbre sobre el tiempo y cuantía de estos por parte de la sociedad. Aún así, la ley que rige las Socimi es clara en cuanto a la obligatoriedad en el reparto de al menos parte de los ingresos de las sociedades de este tipo, por lo que este riesgo queda minorado.

b) Valoración de activos.

La sociedad es propietaria de acciones en otras Socimi e, indirectamente, a través de estas acciones, de los inmuebles propiedad de las Socimi participadas. Esta circunstancia implica un doble riesgo en la valoración de los activos de la Socimi. En primer término, existe el riesgo de que las acciones de las Socimi no reflejen el valor intrínseco de la sociedad y, en segundo término, que las valoraciones anuales que se hagan de los inmuebles de las participadas reflejen en efecto el valor de estos. Este riesgo es, a su vez, una doble garantía, en el sentido de que además de existir una valoración de los inmuebles propiedad de las distintas participadas, existe una valoración del mercado sobre dichas sociedades.

c) Gastos y pagos.

Debido a que la sociedad no recibe ingresos recurrentes de la misma forma que una Socimi tradicional, propietaria de forma directa de inmuebles arrendados y receptora de rentas generalmente de carácter mensual, es de vital importancia el control del flujo de caja de la sociedad para evitar eventos de falta de liquidez.

d) Fraude

Debe considerarse el riesgo en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros no pudieran reflejar fielmente la situación financiera del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad se procederá también a realizar una revisión limitada de los estados financieros intermedios todos los semestres.

SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD:

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: la estrategia de la Sociedad consiste en obtener una cartera con elevada rentabilidad y diversificación en el mercado inmobiliario a través de la inversión en otras SOCIMI altamente especializadas en subsectores concretos del mercado.

En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía pasa por continuar invertida en su totalidad en SOCIMI nacionales.

Reglamento Interno de Conducta: el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta para todos los administradores, directivos y personas afectadas a la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. El citado Reglamento se aplica respecto a las siguientes materias:

- la Información Privilegiada e Información Relevante
- las operaciones con acciones, opciones sobre acciones y contratos similares que concedan el derecho a suscribir o adquirir acciones de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:

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

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

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

Madrid, 15 de julio de 2019