

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

Madrid, 26 de junio de 2020

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

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 en Informe de Gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen,

D. Juan José Álvarez García  
Presidente del Consejo de Administración

# Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

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

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

### *Valoración de las inversiones financieras*

Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad posee inversiones financieras que representan aproximadamente el 95% 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 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 de las correcciones valorativas de las mismas realizadas por la dirección que implican la aplicación de juicios de valor y estimaciones, 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 del detalle de las inversiones financieras al cierre del ejercicio y la evaluación de la razonabilidad de los cálculos y estimaciones realizadas por la Sociedad para determinar la eventual corrección por deterioro de dichas inversiones. Adicionalmente, hemos confirmado con terceros la totalidad de las acciones cotizadas existentes al cierre del ejercicio. Asimismo, hemos revisado las operaciones de adquisición y venta para comprobar el correcto registro de las mismas así como las plusvalías y minusvalías generadas en las operaciones de venta. Por último, hemos verificado la clasificación que ha hecho la Sociedad de sus diferentes activos financieros para clasificarlos en una categoría u otra.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

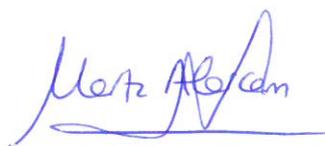
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

26 de junio de 2020

*Este informe se  
corresponde con el  
sello distintivo*

nº 01/20/13739

*emitido por el Instituto  
de Censores Jurados  
de Cuentas de  
España*

# Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

**Cuentas Anuales**  
**31.12.2019**

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Datos expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>29.800.630</b>	<b>22.152.571</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	3.000	3.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	29.797.630	22.149.571
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.660.354</b>	<b>393.246</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	-	30.073
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 8	1.250.000	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	410.354	363.173
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>31.460.984</b>	<b>22.545.817</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>23.678.707</b>	<b>12.665.824</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	8	21.661.164	12.335.157
Capital		22.011.618	12.603.006
Prima de emisión		404.571	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(241.907)	-
Resultados de ejercicios anteriores		(267.849)	(97.431)
Resultado del ejercicio	3	(245.268)	(170.419)
Ajustes por cambios de valor	6	2.017.543	330.667
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.571.103</b>	<b>-</b>
Deudas a largo plazo		4.571.103	-
Deudas con entidades de crédito	7	4.571.103	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.211.174</b>	<b>9.879.993</b>
Capital emitido pendiente de formalizar	8	-	9.813.189
Deudas a corto plazo	7	3.075.909	-
Deudas con entidades de crédito		3.075.904	-
Otras deudas a corto plazo		5	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7 y 12	135.265	66.805
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>31.460.984</b>	<b>22.545.817</b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO**  
**TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Datos expresados en euros)

	Notas	31.12.2019	31.12.2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	6	150.621	-
Otros gastos de explotación	10	(438.242)	(81.786)
Otros resultados		600	-
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(287.021)</b>	<b>(81.786)</b>
Gastos financieros	7	(118.238)	(5.693)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	134.281	(77.982)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		25.710	(4.958)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>41.753</b>	<b>(88.632)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(245.268)</b>	<b>(170.419)</b>
Impuestos sobre beneficios			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3 y 9</b>	<b>(245.268)</b>	<b>(170.419)</b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Datos expresados en euros)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(245.268)	(170.419)
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:</b>		
<b>Por valoración de activos y pasivos</b>		
Activos financieros disponibles para la venta	1.686.876	330.667
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio</b>	<u><b>1.686.876</b></u>	<u><b>330.667</b></u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<u><b>1.441.608</b></u>	<u><b>160.248</b></u>

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

	<u>Capital escriturado</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>(Acciones y participaciones en patrimonio</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>TOTAL</u>
<b>SALDO AL 31 DE AGOSTO 2018</b>	<u><b>12.603.000</b></u>	-	-	-	<u><b>(97.431)</b></u>	-	<u><b>12.505.569</b></u>
Total ingresos y gastos reconocidos				-	(170.419)	330.667	160.248
Distribución del resultado	-	-	-	(97.431)	97.431	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	6	-	-	-	-	-	6
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<u><b>12.603.006</b></u>	-	-	<u><b>(97.431)</b></u>	<u><b>(170.419)</b></u>	<u><b>330.667</b></u>	<u><b>12.665.824</b></u>
<b>SALDO INICIO DEL AÑO 2019</b>	<u><b>12.603.006</b></u>	-	-	<u><b>(97.431)</b></u>	<u><b>(170.419)</b></u>	<u><b>330.667</b></u>	<u><b>12.665.824</b></u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(245.268)	1.686.876	1.441.608
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de capital	9.408.612	404.571	-	-	-	-	9.813.183
Distribución del resultado	-	-	-	(170.419)	170.419	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(241.907)	-	-	-	(241.907)
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2019</b>	<u><b>22.011.618</b></u>	<u><b>404.571</b></u>	<u><b>(241.907)</b></u>	<u><b>(267.849)</b></u>	<u><b>(245.268)</b></u>	<u><b>2.017.543</b></u>	<u><b>23.678.707</b></u>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Datos expresados en euros)**

	Nota	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(281.016)</b>	<b>(98.119)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(245.268)</b>	<b>(170.419)</b>
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>(16.043)</b>	<b>83.675</b>
Gastos financieros (+)		118.238	5.693
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		(134.281)	77.982
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>98.534</b>	<b>(5.683)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		30.073	(17.568)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		68.460	11.886
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(118.238)</b>	<b>(5.693)</b>
Pagos de intereses (-)		(118.238)	(5.693)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(7.076.903)</b>	<b>(8.959.627)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>		<b>(11.833.208)</b>	<b>(9.295.327)</b>
Otros activos financieros		(11.833.208)	(9.295.327)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>4.756.305</b>	<b>335.700</b>
Otros activos financieros		4.756.305	335.700
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>7.405.100</b>	<b>8.963.195</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>(241.907)</b>	<b>(849.994)</b>
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(241.907)	(849.994)
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>8</b>	<b>7.647.007</b>	<b>9.813.189</b>
Obligaciones y valores similares (+)		-	9.813.189
Deudas con entidades de crédito (+)		7.647.007	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>47.181</b>	<b>(94.552)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		363.173	457.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		410.354	363.173

## **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.

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:

- 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.

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

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

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

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

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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**

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

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre del 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por 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 Notariado, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones,
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
- 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 regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a desglosar en la memoria.
- La Circular 6/2018, de 24 de julio de 2018 respecto de la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

### b. Imagen fiel:

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 16, 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

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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 están expresadas en euros.

c. Principios contables:

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración 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 2019, 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 2019 que se incluye en esta memoria se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 tuvo una duración de cuatro meses, lo que ha de ser tenido en cuenta a efectos de comparación de la información.

f. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019 un fondo de maniobra negativo por importe de 1.550.819 euros como consecuencia principalmente de la deuda a corto plazo con entidades financieras por valor de 3.075.904 euros. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad no cree que se puedan generar problemas en el curso normal de la Sociedad al disponer de suficientes activos realizables, y por ello ha preparado las presentes cuentas anuales 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 por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

f. Elementos recogidos en varias partidas:

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

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**

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración y que se someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas se indica a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(245.268)	(170.419)
	<b>(245.268)</b>	<b>(170.419)</b>

Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2019	31/08/2018
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(245.268)	(170.419)
	<b>(245.268)</b>	<b>(170.419)</b>

Con fecha 12 de julio de 2019 se aprobó la aplicación del resultado negativo del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 por importe de 170.419 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

**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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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.

## **04 - NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas en la formulación de las cuentas anuales 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

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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.

**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, 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 del ejercicio. Su valoración posterior se realiza por su valor razonable imputando directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias los cambios que se produzcan en el mismo.

**a.1.4) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo**

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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.

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

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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 con 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**

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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. 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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

- 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 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:**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- d.1) Provisiones

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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.

**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.

**05 – INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

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

31 de diciembre de 2019:

Denominación/Domicilio/ Actividad	% participación		Reservas y otras partidas de PN	Resultado	Total patrimonio	Valor en libros			VNC
	Directa	Capital social				Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
Mistral Patrimonio, S.L.	100%	3.000	(50)	(315)	2.635	3.000	-	-	3.000

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.**

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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.

## **06 - ACTIVOS FINANCIEROS**

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						
— Mantenidos para negociar	1.280.684	829.366	-	-	1.280.684	829.366
Activos disponibles para la venta:						
— Valorados a valor razonable	28.516.946	19.131.212	-	-	28.516.946	19.131.212
— Valorados a coste	-	1.988.993	-	200.000	-	2.188.993
<b>Total</b>	<b>29.797.630</b>	<b>21.949.571</b>	<b>-</b>	<b>200.000</b>	<b>29.797.630</b>	<b>22.149.571</b>

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

<b>Activos financieros a largo plazo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>31/12/2019</b>
Instrumentos de patrimonio	21.949.571	12.404.364	(4.556.305)	29.797.630
Valores representativos de deuda	200.000	-	(200.000)	-
<b>Total</b>	<b>22.149.571</b>	<b>12.404.364</b>	<b>(4.756.305)</b>	<b>29.797.630</b>

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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)	-
<b>Total</b>	<b>12.937.259</b>	<b>9.548.012</b>	<b>(335.700)</b>	<b>22.149.571</b>

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

A 31 de diciembre de 2019

	31/12/2018	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Impacto fiscal	Bº/Pª valor	31/12/2019
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>21.949.571</b>	<b>10.482.421</b>	<b>(4.556.305)</b>	<b>1.686.876</b>	<b>112.246</b>	<b>122.821</b>	<b>29.797.630</b>
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	829.366	1.483.168	(1.154.671)	-	-	122.821	1.280.684
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	13.568.000	4.108.801	(254.635)	881.834	-	-	18.304.000
Inbest Prime I Inmuebles	1.988.993	750.000	-	11.007	-	-	2.750.000
Domo Activos SOCIMI, S.A.	971.028	4.020.357	-	132.020	-	-	5.123.405
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	4.592.183	120.096	(3.146.999)	662.015	112.246	-	2.339.541
<b>Valores representativos de deuda</b>	<b>200.000</b>	<b>-</b>	<b>(200.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Obligaciones Abanca	200.000	-	(200.000)	-	-	-	-

A su vez, la variación de valor de la autocartera ha supuesto un beneficio de 11.460 euros, por lo que el total de beneficio registrado a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 134.281 euros.

El efecto fiscal registrado en las acciones de Arima Real Estate Socimi, S.A. se debe a que el Consejo de Administración de la Sociedad ha contabilizado el impacto que tendrá en el Impuesto de Sociedades del próximo ejercicio las plusvalías generadas por la venta de dichas acciones, ya en 2020 (ver nota 16), dado que dichas acciones no cumplen con los requisitos del Régimen Socimi y por lo tanto deberán tributar al tipo de gravamen general.

A 31 de diciembre de 2018:

	31/08/2018	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pª valor	31/12/2018
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>12.687.259</b>	<b>9.009.627</b>	<b>-</b>	<b>330.667</b>	<b>(77.982)</b>	<b>21.949.571</b>
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	-	907.348	-	-	(77.982)	829.366
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
<b>Valores representativos de deuda</b>	<b>-</b>	<b>200.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200.000</b>
Obligaciones Abanca	-	200.000	-	-	-	200.000

El desglose de los instrumentos de patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2019

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

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

	Nº acciones	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor	Bº/Pª valor
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	180.378	1.157.863	1.280.684	-	122.821
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.664.000	17.422.166	18.304.000	881.834	-
Inbest Prime I Inmuebles	2.750.000	2.738.993	2.750.000	11.007	-
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	4.991.385	5.123.405	132.020	-
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	207.039	1.565.280	2.339.541	662.015	-
<b>Total</b>		<b>27.875.687</b>	<b>29.797.630</b>	<b>1.686.876</b>	<b>122.821</b>

#### A 31 de diciembre de 2018

	Nº acciones	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor	Bº/Pª 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)	-
<b>Total</b>		<b>21.696.886</b>	<b>21.949.571</b>	<b>330.667</b>	<b>(77.982)</b>

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 2019 se ha producido una ganancia de 122.821 euros (77.982 euros de pérdida al 31 diciembre de 2018), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias, dentro del epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros", el cual también incluye 11.460 euros correspondientes a la ganancia obtenida por las acciones de la autocartera.

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en los activos disponibles para la venta, al 31 de diciembre de 2019 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe de 1.686.876 euros (330.667 euros al 31 de diciembre de 2018), quedando por tanto un importe acumulado en patrimonio de 2.017.543 euros.

Los valores representativos de deuda corresponden a obligaciones con Abanca Corporación Bancaria, S.A., los cuales han sido cancelados durante el ejercicio mediante la venta de las mismas, produciendo una pérdida de 6.941 euros.

Durante el ejercicio 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 correspondientes a Lar España Real Estate Socimi, S.A., de los cuales 97.160 euros se han registrado como menor valor de la inversión debido a que provienen de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición de las acciones. En consecuencia, un importe total de 146.882 euros se ha registrado en el epígrafe de importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias. A su vez, ha recibido rendimientos de obligaciones de Abanca Corporación Bancaria, S.A. por valor de 3.739 euros, por lo que el total han ascendido a un importe total de 150.621 euros. Estos dividendos se registran como importe neto de la cifra de negocios dado el objeto social de la empresa.

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

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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:

	31/12/2019	31/12/2018
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	30.073
Inversiones financieras a corto plazo	1.250.000	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	410.354	363.173
<b>Total</b>	<b>1.660.354</b>	<b>393.246</b>

Con fecha 5 de diciembre de 2019 se firma un préstamo convertible en capital con Inbest Prime I por importe de 1.250.000 euros y fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2019, con prórrogas hasta el 31 de enero 2020 como máximo y tipo de Interés anual del 5%. Se prevé su amortización total a fecha de vencimiento mediante capitalización del crédito a través de ampliación de capital no dineraria, por importe del principal pendiente de pago en la misma proporción en la que acudan el resto de los titulares (Valor nominal + Prima de Emisión de 1 euro).

A fecha 31 de diciembre 2019 la sociedad Inbest Prime todavía no había aprobado la ampliación de capital, la cual se ha producido e inscrito en el Registro Mercantil con fecha 6 de febrero de 2020, por lo que a fecha de cierre resta pendiente la capitalización del crédito concedido prevista en el año 2020.

Con fecha 6 de febrero de 2020 se ha firmado escritura pública de ampliación de capital de la sociedad Inbest Prime, por la que la sociedad Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. ha adquirido 1.250.000 acciones mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a ella (Ver nota 16).

Con fecha 17 de enero de 2020 se ha firmado otro préstamo convertible en capital con Inbest Prime I por importe de 1.000.000 de euros, con fecha de vencimiento a 30 de junio 2020, con prórrogas hasta el 31 de enero 2021 como máximo y tipo de Interés anual del 5% (ver nota 16).

## **07 - PASIVOS FINANCIEROS**

El detalle de las deudas a largo y corto plazo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Deudas</b>	<b>7.647.012</b>	-
Deudas a largo plazo	4.571.103	-
Deudas a corto plazo	3.075.909	-

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

### Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

<b>Acreeedores y otras cuentas a pagar</b>	<b>135.265</b>	<b>66.805</b>
Acreeedores varios	134.942	65.316
Otras deudas con las Administraciones Publicas	323	1.488
<b>Total</b>	<b>7.782.277</b>	<b>66.805</b>

En 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 una comisión de apertura de 39.100 euros y 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. El saldo pendiente al cierre del ejercicio asciende a 4.571.103 euros (4.560.900 euros de principal y 10.203 euros de la comisión de apertura correspondiente al ejercicio.)

La Sociedad también ha contratado diferentes pólizas de crédito durante el ejercicio:

- Bankinter, S.A. por importe de 700.000 euros con un tipo de interés de 2,25%, siendo la fecha de vencimiento el 8 de abril de 2020. El saldo dispuesto al cierre del ejercicio asciende a 699.998 euros.

- Banco Sabadell, S.A. por importe de 4.000.000 euros con un periodo de carencia de 12 meses. Siendo la fecha de vencimiento 31 de octubre de 2020 y un tipo de interés anual del 4%. El saldo dispuesto al cierre del ejercicio asciende a 2.375.906 euros.

- Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros. Con dicho importe, la sociedad ha abierto una cuenta de efectivo que ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con la normativa del MAB.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2019 han ascendido a 118.238 euros.

### **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.

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

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 por el importe finalmente desembolsado, 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 al 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 como pasivo corriente al cierre del ejercicio anterior.

A fecha de cierre a 31 de diciembre de 2019, el capital social asciende a 22.011.618 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas.

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 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 euros, lo que hace un valor nominal por acción de 1,095 euros, previa renuncia al derecho de adquisición preferente.

Durante el ejercicio la sociedad ha contratado una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros, la cual está ligada al contrato firmado con el Proveedor de Liquidez para la salida al Mercado Alternativo Bursátil. La sociedad ha abierto una cuenta de valores y una cuenta de efectivo dotadas con 300.000 acciones y 300.000 euros (provenientes de dicha póliza) para la aplicación de los asientos derivados de las transacciones efectuadas por el Proveedor de Liquidez durante el ejercicio. A fecha de cierre, el saldo de la cuenta de valores asciende a 241.907 euros registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja un saldo por importe de 399.661 euros.

El valor razonable se determina tomando como referencia el precio cotizado en el MAB.

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en las acciones propias, al 31 de diciembre de 2019 se ha producido un beneficio de 11.459 euros (0 euros al 31 de diciembre de 2018), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **09 - SITUACIÓN FISCAL**

Tanto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 como 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 245.268 euros (170.419 euros a 31 de diciembre de 2018) ya que se encuentra dentro del régimen fiscal especial SOCIMI, según se ha comentado

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. La Sociedad a 31 de diciembre de 2019 no tiene créditos constituidos frente a la Hacienda Pública.

## **10 - INGRESOS Y GASTOS**

### Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre 2019	31 de diciembre 2018
Servicios de profesionales independientes	141.617	13.310
Servicios bancarios y similares	86.147	15.012
Otros servicios	114.936	53.464
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>342.700</b>	<b>81.786</b>
Otros tributos	95.541	-
<b>Total Otros tributos</b>	<b>95.541</b>	<b>-</b>
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>438.242</b>	<b>81.786</b>

El aumento experimentado en la partida de servicios exteriores obedece a que el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 sólo reconoce los gastos registrados durante el periodo de 4 meses comprendido entre el 31 de agosto de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 92.705 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (51.586 euros al 31 de diciembre de 2018).

Dentro del epígrafe "Otros tributos" se registra el gasto por la no deducibilidad del IVA devengado durante el ejercicio por importe de 95.128 euros. Al ser el objeto social de la Sociedad la compra y venta de valores, no se prevé la emisión de facturas con IVA y por lo tanto el gasto que soporta no se estima que sea deducible fiscalmente.

## **11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	A 31.12.2019	A 31.12.2018
	Otras partes vinculadas	Otras partes vinculadas
Acreedores comerciales	-	150

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto, ni por la Alta Dirección.

### **Saldos con el Consejo de Administración**

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

### **Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 “Deber de evitar situaciones de conflicto de interés” del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, y objeto de modificación posterior con fecha 4 de diciembre de 2014, se informa de que existen situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, entre los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos y la Sociedad, los cuales se detallan a continuación.

### **Juan José Álvarez García**

<b>Actividad Realizada</b>	<b>Tipo de Régimen de Prestación de la Actividad</b>	<b>Sociedad a través de la cual se presta la actividad</b>	<b>Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada</b>
Arrendamiento de inmuebles	Por cuenta propia	-	-

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.**

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

mismo, análogo o complementario género de actividad a 31 de diciembre de 2019.

**Juan José Álvarez García**

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	2,17%	Administrador único
Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	4,84%	-	Administrador único de la Sociedad Gestora
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de las SOCIMI: Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. y Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi S.A.	95,00%	-	Administrador único
Domo Activos Socimi, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,37%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales) de primer nivel ubicados en las principales ciudades españolas		0,23%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

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

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	-	-	Sociedad gestora de la SOCIMI
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales) de primer nivel ubicados en las principales ciudades españolas	-	0,09%	Consejero de la SOCIMI

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

El resto de los miembros del Consejo de Administración no se encuentran en situación de conflicto de intereses.

**12 – INFORMACION SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES Y ACREDORES**

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9	26
Ratio de operaciones pagadas	8	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	62	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	400.116	137.537
Total pagos pendientes	7.369	51.541

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

**13 – OTRA INFORMACIÓN**

La empresa no tiene personal contratado.

**14 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

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

**15 – 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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019

- 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 de los años 2019 y 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, salvo 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.

## **16 - HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 6 de febrero de 2020 se firma escritura pública de ampliación de capital de la sociedad Inbest Prime, por la que la sociedad Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. adquiere 1.250.000 acciones mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a ella.

A principios de 2020 surgió una oportunidad de inversión para la Sociedad. Por ello se empezaron a deshacer posiciones en Árima Real Estate SOCIMI, S.A. y a 5 de febrero de 2020 se habían enajenado la totalidad de acciones en esta sociedad, lo que ha supuesto unas plusvalías de 448.987 euros que deberán tributar al tipo general del 25% al cierre del ejercicio 2020.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por

**Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2019**

Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y va a generar incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Aunque la duración inicial prevista de este estado, en base al mencionado Decreto, era de 15 días, en el Real Decreto 555/2020, de 5 de junio, se ha fijado el final de la última prórroga para el día 21 de junio.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad, es posible que se produzcan acontecimientos significativos en el futuro, algunos de los cuales podrían afectar a la Sociedad, sin que a la fecha sea factible estimar su naturaleza y, en su caso, realizar una estimación fiable de sus efectos. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, así como el efecto de las medidas que se adopten para responder a la misma, incluyendo el establecimiento de ayudas a determinados sectores, el impacto final en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad, y en última instancia, a la propia actividad.

En cualquier caso y a pesar de lo mencionado anteriormente, los administradores de la Sociedad consideran que no se pone en duda el principio de empresa en funcionamiento de la Sociedad.

## **INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

### **Evolución de los negocios durante el ejercicio 2019 y situación de la sociedad.**

Durante el ejercicio 2019 la sociedad ha mantenido su cartera de participaciones en otras SOCIMI y, en base a la evolución en el precio y los activos de éstas y a criterios de diversificación, ha ido aumentando o disminuyendo su peso en cada una.

Durante el ejercicio la sociedad ha recibido dividendos de dos de sus participadas, Lar España Real Estate y Atom Hoteles, así como intereses de una pequeña posición mantenida en un bono de Abanca Corporación.

Respecto al valor de cotización de las participaciones mantenidas durante 2019, más abajo podemos ver el detalle de la rentabilidad anual de cada una de las SOCIMI que Mistral Iberia tuvo en cartera durante 2019:

Lar España Real Estate SOCIMI: -4,7%

Atom Hoteles SOCIMI: +3,8%

Árima Real Estate: +25,6%

Domo Activos SOCIMI: +0%

Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI: +0%

Si bien estas son las rentabilidades durante 2019 de cada SOCIMI, no necesariamente implica que esa sea la rentabilidad obtenida por la sociedad en cada una de esas posiciones, pues se han llevado a cabo compras y ventas durante el año 2019 con lo cual el resultado específico varía.

### **Riesgos e incertidumbres:**

La condición de Mistral Iberia como SOCIMI de SOCIMI entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de éstas. La sociedad busca construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, y para ello ha invertido en distintas SOCIMI especializadas en distintos sectores, como el hotelero, comercial, sector oficinas o residencial. Cada una de estas SOCIMI tiene un equipo gestor con el que, si bien el equipo gestor de Mistral Iberia tiene un trato periódico para conocer la estrategia y marcha del negocio, y en el cual puede influir por sus comentarios o el sentido de su voto en las juntas de accionistas, éstos son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que Mistral Iberia no estuviese de acuerdo o fuesen contrarias a su estrategia. Si bien, es precisamente el hecho de tener participaciones en diversas SOCIMI, cada una gestionada por un equipo especializado en un tipo de activo inmobiliario concreto y que pasa por un control previo por parte del órgano gestor de Mistral Iberia, una de las fortalezas de la compañía.

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

## **Inversiones**

Durante el 2019 Mistral Iberia ha llevado a cabo distintas inversiones y desinversiones en otras SOCIMI. La sociedad desinvirtió de su posición en Árima Real Estate SOCIMI un total de 315.461 acciones. Otra de las participadas, Domo Activos SOCIMI, aumentó capital durante 2019 y Mistral Iberia acudió a dicho aumento suscribiendo 1.904.760 nuevas acciones, que se añadieron así a la posición que ya ostentaba de 445.426 acciones. Hasta el 21 de enero de 2019 se aumentó también la participación en Lar España Real Estate en 14.057 acciones, para posteriormente ir reduciéndose ésta en 74.608 acciones. Más tarde, desde marzo hasta septiembre, se volvió a aumentar la posición en Lar hasta en 163.810 acciones. En octubre se llevó a cabo la venta de 54.318 acciones para posteriormente, en diciembre, comprar 20.270 acciones más. Por su parte la Socimi Inbest Prime I Inmuebles efectuó dos llamadas de capital comprometido por Mistral Iberia, que suscribió en 2019 2.000.000 de acciones.

## **Acciones propias**

Durante el año 2019 se han negociado 93.146 acciones de Mistral Iberia Real Estate, de las cuales 91.146 fueron vendidas por Mistral Iberia a través del Proveedor de Liquidez. A su vez, igualmente a través del Proveedor de Liquidez, Mistral Iberia ha adquirido 2.000 acciones. Tras estas operaciones la sociedad tiene 210.854 acciones propias al cierre del ejercicio de 2019.

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

El periodo medio de pago a proveedores durante 2019 ha sido de 9 días.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9	26
Ratio de operaciones pagadas	8	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	62	-
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	400.116	137.537
Total pagos pendientes	7.369	51.541

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

Durante el ejercicio de 2019, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

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

El estado de alarma decretado por el gobierno español y los cambios de hábitos de los ciudadanos debido al COVID-19 van a tener sin duda efectos notables durante 2020. El cierre temporal de muchos negocios va a afectar a las rentas que perciban las SOCIMI que tiene Mistral Iberia en cartera, lo que a su vez afectará al dividendo que se esperaba recibir de éstas.

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE 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 las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria, que se extiende en las páginas números 1 a 27.



---

D. Juan José Álvarez García  
Presidente del Consejo de Administración

Madrid, 28 de mayo de 2020



---

Dogma Abogados y Economistas S.L.  
Representada por D. Alberto Rodríguez Estacio



---

D. Alejandro Grisanti Capriles



---

Mistral Investment Management S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Marta Hombravella Dóriga



---

Miura Wealth Management S.L.  
Representada por D. Carlos Monasterio Briansó

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

### ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de 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<sup>a</sup>. 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 Ghersi de Rossón
- D<sup>a</sup>. 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 enumeran los principales proveedores y las funciones que realizan para la Sociedad:

1. Grant Thornton - Auditor de cuentas
2. Armabex - Asesor Registrado
3. Banco Sabadell - 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.

#### **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 éstas.

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

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

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

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

El mecanismo de control interno relacionado con la información financiera de la Sociedad está bajo las directrices del departamento de Finanzas y el de Supervisión y Control Interno de la sociedad gestora, si bien el 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.