

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

Madrid, 30 de abril de 2021

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 3/2020 de BME Growth (el “Mercado”), por medio de la presente publica:

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

Informar que la sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2020

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 2020, 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 2020, 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 2020 la Sociedad posee inversiones financieras que representan aproximadamente el 96% del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 4.a de la memoria adjunta, las inversiones financieras se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, y su valoración posterior se realiza dependiendo de la tipología de activo financiero en la que los mismos se clasifiquen. Como consecuencia de la relevancia de las inversiones financieras, así como las correcciones valorativas de las mismas realizadas por la dirección 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 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 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 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

29 de abril de 2021



MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		27.493.713	29.800.630
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	298.200	3.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	27.195.514	29.797.630
ACTIVO CORRIENTE		818.049	1.660.354
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	6.973	-
Inversiones financieras a corto plazo	6 y 8	500.000	1.250.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	311.075	410.354
TOTAL ACTIVO		28.311.762	31.460.984
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETO		20.698.050	23.678.707
FONDOS PROPIOS	8	20.678.750	21.661.164
Capital		22.011.618	22.011.618
Prima de emisión		404.571	404.571
Reservas		(1.090.313)	-
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(224.334)	(241.907)
Resultados de ejercicios anteriores		(513.117)	(267.849)
Resultado del ejercicio	3	90.325	(245.268)
Ajustes por cambios de valor	6	19.300	2.017.543
PASIVO NO CORRIENTE		5.903.581	4.571.103
Deudas a largo plazo		5.903.581	4.571.103
Deudas con entidades de crédito	7	5.903.581	4.571.103
PASIVO CORRIENTE		1.710.131	3.211.174
Deudas a corto plazo	7	1.660.281	3.075.909
Deudas con entidades de crédito		1.660.276	3.075.904
Otras deudas a corto plazo		5	5
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	49.850	135.265
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.311.762	31.460.984

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Datos expresados en euros)

	Notas	31.12.2020	31.12.2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6	880.094	150.621
Otros gastos de explotación	10	(462.236)	(438.242)
Otros resultados		-	600
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		417.858	(287.021)
Ingresos financieros	6	36.701	-
Gastos financieros	7	(272.110)	(118.238)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	266.504	134.281
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	(330.362)	25.710
RESULTADO FINANCIERO		(299.266)	41.753
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		118.592	(245.268)
Impuestos sobre beneficios		(28.267)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	90.325	(245.268)

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2020	2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	90.325	(245.268)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por valoración de activos y pasivos		
Activos financieros disponibles para la venta	(1.998.243)	1.686.876
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio	(1.998.243)	1.686.876
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(1.907.918)	1.441.608

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2018	12.603.006	-	-	-	(97.431)	(170.419)	330.667	12.665.824
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)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	22.011.618	404.571	-	(241.907)	(267.849)	(245.268)	2.017.543	23.678.707
SALDO INICIO DEL AÑO 2020	22.011.618	404.571	-	(241.907)	(267.849)	(245.268)	2.017.543	23.678.707
Total ingresos y gastos reconocidos						90.325	(1.998.243)	(1.907.918)
Operaciones con socios o propietarios								
(-) Distribución de dividendos			(1.090.313)					(1.090.313)
Distribución del resultado					(245.268)	245.268		
Otras variaciones de patrimonio neto				17.573				17.573
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	22.011.618	404.571	(1.090.313)	(224.334)	(513.118)	90.325	19.300	20.698.050

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Datos expresados en euros)

	Nota	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(438.206)	(281.016)
Resultado del ejercicio despues de impuestos	3	90.325	(245.268)
Ajustes del resultado:		(580.828)	(16.043)
Dividendos		(880.094)	
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		330.362	-
Ingresos financieros (-)		(36.701)	-
Gastos financieros (+)	7	272.110	118.238
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	6	(266.504)	(134.281)
Cambios en el capital corriente:		(592.388)	98.534
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(506.973)	30.073
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(85.415)	68.460
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		644.685	(118.238)
Pagos de intereses (-)		(272.110)	(118.238)
Cobros de dividendos (+)		880.094	-
Cobros de intereses (+)		36.701	
		<u>1.507.174</u>	<u>(7.076.903)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.097.044)	(11.833.208)
Pagos por inversiones (-):		(4.097.044)	(11.833.208)
Otros activos financieros		(4.097.044)	(11.833.208)
Cobros por desinversiones (+):		5.604.217	4.756.305
Otros activos financieros		5.604.217	4.756.305
		<u>(1.168.247)</u>	<u>7.405.100</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.217	(241.907)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		5.217	(241.907)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		5.217	(241.907)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(83.150)	7.647.007
Deudas con entidades de crédito (+)		(83.150)	7.647.007
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	8	(1.090.313)	-
Dividendos (-)		(1.090.313)	-
		<u>(99.279)</u>	<u>47.181</u>
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		410.354	363.173
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		410.354	363.173
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		311.075	410.354

1 – Información General

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 9 de enero de 2018 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 84, 1ºB, 28006, MADRID. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima.

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

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

La Sociedad posee al 31 de diciembre de 2020 el 100% de Mistral Patrimonio, S.L.U., el 5% de Mistral Residencial, S.A, el 100% de Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A.U. y el 100% de Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.U., 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.

Con fecha 16 de octubre de 2019 el Mercado Alternativo Bursátil emite documento informativo sobre la incorporación al BME Growth (antiguo MAB) en el Segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario de la totalidad de las acciones de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.

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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

- i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 distributable 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 pasará 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:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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.

Situación Covid-19:

La pandemia del Covid-19 ha afectado y continúa afectando de forma significativa tanto a los mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la economía en general continúa siendo incierto y de inestable predicción.

En este sentido, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la información disponible.

La condición de la Sociedad como Socimi de Socimi entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de Socimi. 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, 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 la Sociedad 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 la Sociedad, una de las fortalezas de la compañía.

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

Teniendo en cuenta el apartado de la nota 15.g la Sociedad no cumple a 31 de diciembre de 2020 con las exigencias de la Ley de SOCIMI. Sin embargo, la Sociedad dispone del ejercicio inmediato posterior para subsanar dicho incumplimiento.

En base a esto, la Sociedad estima que en el ejercicio 2021 subsanará dicho incumplimiento y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial SOCIMI. Las medidas que tomará para ello serán la realización durante el ejercicio 2021 de activos no computables a efectos de esta norma y en su caso, si fuera necesario la incorporación al activo social de nuevos activos aptos o computables a efectos de la norma.

2 - Bases de presentación de las cuentas anuales

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

a. Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

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

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notario, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en las cuentas anuales.

b. Imagen fiel:

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, con el objetivo de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de los resultados habidos durante el correspondiente periodo.

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:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e. Comparación de la información:

La información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 que se incluye en esta memoria se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

f. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2020 un fondo de maniobra negativo de 892.082 euros generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con entidades financieras. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad no cree que se puedan generar problemas en el curso normal del negocio, 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.

g. Agrupación de partidas

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

h. Cambios en criterios contables:

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

i. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

j. 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.

3 – Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 formulada por el Consejo de Administración y que se someterá a la aprobación de Junta General Ordinaria de Accionistas se indica a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2020	31/12/2019
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	90.325	(245.268)
	90.325	(245.268)

Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2020	31/12/2019
Reserva legal	9.032	
Compensar resultados negativos	81.293	
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(245.268)
	90.325	(245.268)

Con fecha 30 de junio de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 como se ha indicado anteriormente.

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

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 distributable a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Instrumentos financieros:

a.1) Activos financieros

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

a.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

a.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

a.1.3) Activos financieros mantenidos para negociar

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

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

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

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de 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

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera.

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

a.1.5) Activos financieros disponibles para la venta.

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

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que el valor del activo financiero disponible para la venta, o grupo de activos financieros disponibles para la venta con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen:

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

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

b. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 31 de enero de 2018, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2018 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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.
- 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.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 a lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, sino que se registran minorando el valor contable de la inversión. Los ingresos por dividendos forman parte del importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devengan en base a la consulta 546/09 del Instituto de Auditoría de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC).

- Ingresos por intereses

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

f. Provisiones y contingencias:

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

f.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

f.2) Pasivos contingentes

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

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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

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

g. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Inversiones en Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información relacionada con las empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, expresada en euros, es la siguiente:

31 de diciembre de 2020:

Denominación	% participación					Valor en libros			VNC
	Directa	Capital social	Acciones propias	Resultado	Total patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
MISTRAL PATRIMONIO S.L.U.	100%	3.000	(365,06)	-	2.635	3.000	-	-	3.000
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	5%	3.720.000	(123.000)	(157.841)	3.439.159	186.000	-	(10.800)	175.200
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	-	60.000	60.000	-	-	60.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	-	60.000	60.000	-	-	60.000
Total		3.843.000	(123.365)	(157.841)	3.561.794	309.000	-	(10.800)	298.200

31 de diciembre de 2019:

Denominación	% 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.U.	100%	3.000	(50)	(315)	2.635	3.000	-	-	3.000
Total		3.000	(50)	(315)	2.635	3.000	-	-	3.000

La compraventa de la totalidad de las participaciones de Mistral Patrimonio, S.L.U. 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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

de servicios de inversión o entidad bancaria. En la actualidad, se encuentra inactiva.

Con fecha 10 de febrero de 2020 se constituye la Sociedad Mistral Iberia Domo Socimi, S.A. (actualmente denominada Mistral Residencial, S.A.), participada por Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. al 50%. Durante el ejercicio 2020 se han producido diferentes operaciones societarias, y finalmente a fecha de cierre la Sociedad presenta una participación del 5%, correspondiente a 186.000 acciones de 1 euro de valor nominal.

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituye Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. La Sociedad es fundadora y aporta el 100% del capital. El capital social se fija en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro.

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituye Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A. La Sociedad es fundadora y aporta el 100% del capital. El capital social se fija en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro.

Ninguna de las empresas anteriores en las que participa la Sociedad cotiza al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

6 - Activos financieros

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, excepto las Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias				
- Mantenidos para negociar	1.355.134	1.280.684	1.355.134	1.280.684
Activos disponibles para la venta				
- Valorados a valor razonable	25.840.380	28.516.946	25.840.380	28.516.946
- Valorados a coste				
Total	27.195.514	29.797.630	27.195.514	29.797.630

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

Activos financieros a largo plazo	31/12/2019	Altas y ajustes de valor	Bajas	31/12/2020
Instrumentos de patrimonio	29.797.630	3.220.208	(5.822.323)	27.195.514
Total	29.797.630	3.220.208	(5.822.323)	27.195.514

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

A 31 de diciembre de 2020

	31/12/2019	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pª valor	31/12/2020
Instrumentos de patrimonio	29.797.630	5.051.844	(5.822.323)	(2.110.499)	278.862	27.195.514
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	1.280.684	2.040.109	(2.280.063)	-	274.664	1.315.394
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	18.304.000	-	(361.405)	(1.302.595)	-	16.640.000
Inbest Prime I Inmuebles	2.750.000	1.750.008	-	-	-	4.500.008
Domo Activos, S.A.	5.123.405	-	-	(423.033)	-	4.700.372
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	2.339.541	135.378	(2.090.048)	(384.871)	-	-
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	-	1.126.349	(1.090.807)	-	4.198	39.740

A 31 de diciembre de 2019

	31/12/2018	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Impacto Fiscal	Bº/Pª valor	31/12/2019
Instrumentos de patrimonio	21.949.571	10.482.421	(4.556.305)	1.686.876	112.246	122.821	29.797.630
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
Valores representativos de deuda	200.000	-	(200.000)	-	-	-	-
Obligaciones Abanca	200.000	-	(200.000)	-	-	-	-

A su vez, la variación de valor de la autocarartera ha supuesto una pérdida de 12.358 euros (11.460 euros de beneficio en 2019), por lo que el total de beneficio registrado a 31 de diciembre de 2020 ha ascendido a 266.504 euros (134.281 euros en 2019).

El efecto fiscal registrado en las acciones de Arima Real Estate Socimi, S.A. al cierre de ejercicio 2019 se debe a que el Consejo de Administración de la Sociedad contabilizó el impacto aproximado que tendría el Impuesto de Sociedades del ejercicio siguiente, las plusvalías generadas por la venta de dichas acciones ya en 2020, dado que dichas acciones no cumplen con los requisitos del Régimen Socimi y por tanto deberían tributar al tipo de gravamen general.

El desglose de los activos disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2020

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Nº acciones	% participación	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.664.000	5,15%	16.292.761	16.640.000	347.239
Inbest Prime I Inmuebles	4.500.001	10,56%	4.500.008	4.500.008	-
Domo Activos, S.A.	2.350.186	20,52%	5.028.312	4.700.372	(327.940)
Total			25.821.081	25.840.380	19.300

A 31 de diciembre de 2019

	Nº acciones	% participación	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.664.000	5,15%	16.654.166	18.304.000	1.649.834
Inbest Prime I Inmuebles	2.750.000	10,43%	2.750.000	2.750.000	-
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	16,95%	5.028.312	5.123.405	95.094
Arima Real Estate SOCIMI, S.A.	207.039	0,73%	2.066.927	2.339.541	272.614
Total			26.499.404	28.516.946	2.017.542

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 2020 se ha producido un beneficio de 278.862 euros (122.821 euros de ganancia al 31 de diciembre de 2019), registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias, dentro del epígrafe "Variación de valor razonable en instrumentos financieros". Al cierre del 31 de diciembre de 2020, este epígrafe también incluye 12.358 euros correspondientes a la pérdida obtenida por las acciones de la autocartera (11.460 euros de beneficio al 31 de diciembre de 2019).

Como consecuencia de la aplicación de los activos a su valor razonable en los activos disponibles para la venta, al 31 de diciembre de 2020 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto de 1.998.243 euros, de los que 2.110.499 euros son el importe bruto y, adicionalmente se ha revertido el mismo importe registrado como impuesto diferido en 2019 por las acciones de Arima Real Estate Socimi, S.A. que se han vendido en 2020 (1.686.876 euros positivos al 31 de diciembre de 2019), quedando por tanto un importe positivo acumulado en patrimonio de 19.300 euros (2.017.542 euros positivos al 31 de diciembre de 2019).

Los valores representativos de deuda correspondían a obligaciones con Abanca Corporación Bancaria, S.A., los cuales fueron cancelados durante el ejercicio 2019 mediante la venta de las mismas.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 880.094 euros correspondientes a Lar España Real Estate Socimi, S.A., Domo Activos, S.A. y Atom Hoteles Socimi, S.A., los cuales se han registrado en el epígrafe del Importe Neto de la Cifra de Negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este mismo periodo la Sociedad ha aumentado las acciones que posee en la sociedad Inbest Prime Inmuebles mediante la capitalización de dos préstamos, uno por importe de 1.250.000 euros formalizado con fecha 5 de diciembre de 2019 y otro por importe de 500.000 euros

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

formalizado con fecha 17 de enero de 2020 por valor total de 1.750.000 euros, quedando pendientes de capitalizar los 500.000 euros restantes que se encuentran registrados en el epígrafe de Inversiones financieras a corto plazo.

A su vez, durante este mismo periodo la Sociedad recibió una devolución de prima por parte de Atom Hoteles Socimi, S.A. por importe de 361.405 euros. El importe restante de bajas se correspondió con la venta de acciones de las sociedades Arima Real Estate Socimi, S.A., Lar España Real Estate Socimi, S.A. e Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 la Sociedad recibió 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 registraron 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 registró en el epígrafe de importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias. A su vez, se recibieron rendimientos de obligaciones de Abanca Corporación Bancaria, S.A. por valor de 3.739 euros, por lo que el total ascendió a un importe total de 150.621 euros. Estos dividendos se registraron como importe neto de la cifra de negocios dado el objeto social de la empresa.

Igualmente, la Sociedad recibió 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 correspondió con la venta de acciones de las sociedades Arima Real Estate Socimi, S.A. y Lar España Real Estate Socimi, S.A.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.973	-
Inversiones financieras a corto plazo	500.000	1.250.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	311.075	410.354
Total	818.049	1.660.354

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%. Dicho préstamo ha sido amortizado durante el ejercicio 2020, mediante capitalización del crédito a través de ampliación de capital no dineraria inscrita en el Registro Mercantil con fecha 6 de febrero de 2020, 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).

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%. Con fecha 10 de junio de 2020 se ha firmado escritura pública de ampliación de capital de la sociedad Inbest Prime, por la que la Sociedad ha adquirido 500.000 acciones mediante la compensación del crédito que ostentaba frente a ella, quedando pendientes de capitalizar a 31 de diciembre de 2020 los 500.000 euros restantes.

Los intereses devengados por los préstamos convertibles mencionados han ascendido a 36.701 euros, los cuales han sido registrados en el epígrafe de ingresos financieros.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

La clasificación por categorías y clases de los pasivos financieros para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Deudas	7.563.861	7.647.012
Deudas a largo plazo	5.903.581	4.571.103
Deudas a corto plazo	1.660.280	3.075.909
Acreeedores y otras cuentas a pagar	21.583	23.019
Acreeedores varios	21.583	23.019
Total	7.585.444	7.670.030

Con fecha 30 de junio de 2020, la sociedad contrató una póliza de préstamo ICO con el Banco Sabadell, S.A. por un importe 1.500.000 euros, registrados a largo plazo. Este préstamo tiene un periodo de carencia de 12 meses, siendo la fecha de vencimiento el 30 de junio de 2025. El tipo de interés aplicado es de 2,2% anual. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 16.509 euros. El capital pendiente a 31 de diciembre de 2020 son 1.500.000 euros, registrados 1.319.632 euros a largo plazo y 180.368 euros a corto plazo.

En esa misma fecha, 30 de junio de 2020, la Sociedad contrató una póliza de crédito ICO con el Banco Sabadell, S.A. por un importe 1.500.000 euros y fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023. El tipo de interés aplicado es de 2,2% anual. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 36.190 euros. La cantidad dispuesta a 31 de diciembre de 2020, registrada a corto plazo, son 1.479.912 euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad también contrató diferentes pólizas:

- En fecha 13 de marzo de 2019, la Sociedad contrató una póliza de préstamo con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 4.600.000 euros, registrados a largo plazo. Este préstamo tiene un periodo de carencia de 35 meses, siendo la fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2022. El tipo de interés aplicado es del 3% anual. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 han ascendido a 138.059 euros (110.400 euros en el ejercicio 2019). La cantidad registrada a largo plazo a 31 de diciembre de 2020 por la Sociedad asciende a 4.571.032 euros.

- En fecha 22 de abril de 2019 con Bankinter, S.A., contrató una póliza de crédito 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. La sociedad ha ido amortizando el crédito dispuesto, por lo que a cierre del ejercicio 2020 ya no existe deuda pendiente y el saldo es cero.

- En fecha 31 de octubre de 2019 con Banco Sabadell, S.A., contrató una póliza de crédito por importe de 4.000.000 euros con un periodo de carencia de 12 meses. Siendo la fecha de

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

vencimiento 31 de octubre de 2020 y un tipo de interés anual del 4%. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio han ascendido a 81.351 euros (0 euros en el ejercicio 2019). Con fecha 21 de julio de 2020 la Sociedad ha procedido a la cancelación de este crédito.

- En fecha 10 de mayo de 2019 con Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros. Con dicho importe, la Sociedad abrió una cuenta de efectivo que puso a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con la normativa del BME Growth (antiguo MAB).

Dentro de las deudas a corto plazo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2019 se incluían otros pasivos financieros por los préstamos firmados con diferentes partes que la Sociedad formalizó para acudir a la ampliación de capital de Mistral Iberia Domo Socimi, S.A. (actualmente denominada Mistral Residencial, S.A.), por un total de 2.780.000 euros (ver nota 5), que al 31 de diciembre de 2020 han sido cancelados.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2020 han ascendido a 272.110 euros (118.238 euros en 2019).

08 - FONDOS PROPIOS.

Capital Social

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

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

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

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

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

Tras el periodo de suscripción de la misma, en la Junta General Universal reunida el 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar el aumento de capital aprobado en fecha 10 de septiembre de 2018 y por tanto, se acordó aumentar el capital en (la cuantía efectivamente desembolsada) 9.408.618

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

euros mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de un euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,043 euros por acción, lo que hizo un total entre nominal y prima de 9.813.189 euros.

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

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2020 y 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.

Todas las acciones que componen el capital social de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth.

A 31 de diciembre de 2020, los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social son:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u>
HFMX Designated Activity Company	25,15%
Ronaldo Luis Nazario de Lima	12,27%
Juan Manuel Mata García	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,09%
Francois Raphael León	6,81%

Acciones Propias

Mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. celebrada el 13 de mayo de 2019, se aprobó por unanimidad la compraventa de acciones propias, con el fin de cumplir los requisitos de difusión establecidos en la normativa del 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€, previa renuncia al derecho de adquisición preferente.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros, la cual está ligada al contrato firmado con el Proveedor de Liquidez para la salida al Mercado Alternativo Bursátil. La Sociedad abrió una cuenta de valores y una cuenta de efectivo dotadas con 300.000 acciones y 300.000 euros (provenientes de dicha póliza) para la aplicación de los asientos derivados de las transacciones efectuadas por el Proveedor de Liquidez durante el ejercicio. A fecha de cierre del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020 el saldo de la cuenta de valores asciende a 224.334 euros (241.907 euros en el ejercicio 2019) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja un saldo por importe de 204.081 euros (399.661 euros en el ejercicio 2019).

El valor razonable se determina tomando como referencia el precio cotizado en el BME Growth

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

(antiguo MAB).

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en las acciones propias, al cierre del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020 se ha producido una pérdida de 12.358 euros (beneficio de 11.460 euros al 31 de diciembre de 2019), registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Reservas

Con fecha 30 de julio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 por importe de 1.090.313 euros, que fue hecho efectivo el día 8 de agosto de 2020.

Según el artículo 277 de la Ley de Sociedades de capital, a la fecha de aprobación del dividendo a cuenta la Sociedad no cumplía con el requisito de que la cantidad a distribuir no podrá exceder de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores y las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados.

Por lo tanto, según el artículo 278 de la misma Ley, cualquier distribución de dividendos o de cantidades a cuenta de dividendos que contravenga lo establecido en esta ley deberá ser restituida por los accionistas que los hubieren percibido, con el interés legal correspondiente, cuando la sociedad pruebe que los perceptores conocían la irregularidad de la distribución o que, habida cuenta de las circunstancias, no podían ignorarla.

De cara a solventar esta situación, la Sociedad tiene previsto durante el ejercicio 2021 poder aflorar resultados positivos que compensen la reserva negativa constituida por este concepto en fondos propios, y en cuanto fuere necesario, reducir el capital social de la Sociedad a estos mismos efectos.

El tratamiento contable de esta situación se trata de acuerdo a lo establecido en el artículo 28.5 de la Resolución del ICAC de 11 de marzo de 2019 en el que establece que si al cierre del ejercicio el resultado fuera insuficiente para poder realizar una propuesta de aplicación del dividendo a cuenta, a raíz de una evolución adversa de la actividad desarrollada por la sociedad, el importe contabilizado como dividendo a cuenta se reclasificará a las reservas, sin perjuicio del registro contable a practicar en el caso de ejercicio de la acción de restitución regulada en el artículo 278 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Por ello, los administradores han procedido a registrar el importe del dividendo incorrectamente repartido como reservas negativas al 31 de diciembre de 2020.

09 - SITUACIÓN FISCAL

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2020 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ha ascendido a 28.267 euros ya que, aunque la Sociedad se encuentra dentro del régimen fiscal especial SOCIMI, según se ha comentado en la nota 4b, tiene que tributar por algunos ingresos que no son considerados aptos según el citado régimen fiscal especial.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

La conciliación entre el resultado contable a 31 de diciembre de 2020 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (resultado fiscal) es la siguiente:

<u>Ejercicio 2020</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
<u>Resultado del ejercicio despues de Impuestos</u>			<u>90.325</u>
Impuesto sobre Sociedades	28.267	-	<u>28.267</u>
Diferencias permanentes			(5.526)
Base imponible (resultado fiscal)			113.066
Cuota íntegra (25% sobre la base imponible)			28.267
Cuota líquida			<u>28.267</u>
Saldo a ingresar			<u><u>28.267</u></u>

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2019 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ascendió a 0 euros, dado que la Sociedad tuvo una pérdida de 245.268 euros.

Ejercicios abiertos a inspección:

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. El Consejo de Administración de la Sociedad no espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección y, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros	
	31 de diciembre 2020	31 de diciembre 2019
Servicios de profesionales independientes	119.578	141.617
Servicios bancarios y similares	113.036	86.147
Otros servicios	229.622	114.936
Total Servicios exteriores	462.236	342.700
Otros tributos	-	95.541
Total Otros tributos	-	95.541
Total Otros gastos de explotación	462.236	438.242

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 219.998 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. durante el ejercicio 2020 conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (92.705 euros al 31 de diciembre 2019).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020 asciende a 330.362 euros, el cual corresponde con la dotación por deterioro de participaciones en empresas del grupo por importe de 10.800 euros (ver nota 5), así como el resultado negativo de las operaciones por la enajenación de instrumentos financieros que arroja un resultado de 319.562 euros.

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen saldos con partes vinculadas a cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 2020 y 31 de diciembre de 2019, 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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Juan José Álvarez García

Actividad Realizada	Tipo de Régimen de Prestación de la Actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
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 mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2020.

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	2,17%	Administrador único
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, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,45%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,23%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,85%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad

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

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	5%	0,04%	
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	-	0,09%	Consejero de la SOCIMI

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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 ACRREDORES

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.

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	9
Ratio de operaciones pagadas	11	8
Ratio de operaciones pendientes de pago	29	62
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	367.049	400.116
Total pagos pendientes	1.613	7.369

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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha, salvo el dividendo a cuenta reflejado en la nota 8.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

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

- f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades a lo largo del año 2018, 2019 y 2020.

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los enumerados en la Nota 6, excepto las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y Domo Activos, S.A. Por lo tanto, los activos computables a efectos de dicha Ley no alcanzan el 80% requerido.

- 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

Tal y como se ha comentado en la nota 8, de cara a solventar el dividendo a cuenta repartido de forma incorrecta, la Sociedad tiene previsto durante el corriente ejercicio 2021 poder aflorar resultados positivos que compensen la reserva negativa constituida por este concepto en fondos

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

propios, y en cuanto fuere necesario, reducir el capital social de la Sociedad a estos mismos efectos.

Teniendo en cuenta la nota 15 g) que menciona la identificación de los activos que computan dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimi, la Sociedad a cierre 31 de diciembre de 2020 no cumple con las exigencias de dicha ley. Sin embargo, la Sociedad dispone del ejercicio inmediato posterior para subsanar dicho incumplimiento.

En base a esto, la Sociedad estima que en el ejercicio 2021 subsanará dicho incumplimiento y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial SOCIMI, para lo cual, las medidas que tomará al efecto serán la realización durante el ejercicio 2021 de activos no computables a efectos de esta norma y en su caso, si fuera necesario, la incorporación al activo social de nuevos activos aptos o computables a efectos de la norma.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Evolución de los negocios durante el ejercicio 2020 y situación de la sociedad.

Durante el ejercicio 2020 la sociedad ha mantenido su cartera de participaciones en otras sociedades en base a criterios de diversificación y rentabilidad esperada.

Durante el ejercicio la sociedad ha recibido dividendos de sus participadas Domo Activos, Atom Hoteles Socimi y Lar España Real Estate Socimi.

Respecto al valor de cotización de las participaciones mantenidas durante 2020, más abajo podemos ver el detalle de la rentabilidad anual de cada una de las socimi que Mistral Iberia tuvo en cartera durante 2020:

Lar España Real Estate Socimi: -34,23%

Atom Hoteles Socimi: -9,1%

Árma Real Estate Socimi: -28,45%

Domo Activos: -8,26%

Inbest Prime I Assets Socimi: +0%

Inmobiliaria Colonial Socimi: -29,36%

Si bien estas son las rentabilidades durante 2020 de cada socimi, no necesariamente implica que esa sea la rentabilidad obtenida por la sociedad en cada una de esas posiciones, pues en algunas de ellas se han llevado a cabo compras y ventas durante el año 2020 con lo cual el resultado específico varía.

Riesgos e incertidumbres:

La condición de Mistral Iberia como socimi de socimis entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de socimis. 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, estos 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 socimi.

Inversiones

Durante el 2020 Mistral Iberia ha llevado a cabo distintas inversiones y desinversiones en otras socimi.

- La sociedad desinvirtió completamente su posición en Árima Real Estate.
- La participación en Lar España Real Estate pasó de 180.378 acciones a principio de año hasta las 281.669 acciones con las que acabó el año.
- Por su parte la socimi Inbest Prime I Inmuebles efectuó dos llamadas de capital comprometido por Mistral Iberia, que suscribió en el año 1.750.000 de acciones.
- Asimismo la sociedad añadió durante el año una posición en Inmobiliaria Colonial Socimi, que a fin de año ascendía a 5.393 acciones.

Acciones propias

Durante el año 2020 Mistral Iberia Real Estate ha vendido 5.050 acciones a través del proveedor de liquidez. La sociedad comenzó el año con 210.354 acciones para terminarlo con 205.804 acciones propias al cierre del ejercicio de 2020.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores durante 2020 ha sido de 11 días.

	2020
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11
Ratio de operaciones pagadas	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	29
	Importe (euros)
Total pagos realizados	367.049 €
Total pagos pendientes	1.613 €

Actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación

Durante el ejercicio de 2020, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

De cara a solventar el dividendo a cuenta repartido de forma incorrecta, la Sociedad tiene previsto durante el corriente ejercicio 2021 poder aflorar resultados positivos que enjungen la reserva negativa constituida por este concepto en fondos propios, y en cuanto fuere necesario, reducir el capital social de la Sociedad a estos mismos efectos.

Teniendo en cuenta la nota 15 g) que menciona la identificación de los activos que computan dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimi, la Sociedad a cierre 31 de diciembre de 2020 no cumple con las exigencias de dicha ley. Sin embargo, la Sociedad dispone del ejercicio inmediato posterior para subsanar dicho incumplimiento.

En base a esto, la Sociedad estima que en el ejercicio 2021 subsanará dicho incumplimiento y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial SOCIMI, para lo cual, las medidas que tomará al efecto serán la realización durante el ejercicio 2021 de activos no computables a efectos de esta norma y en su caso, si fuera necesario, la incorporación al activo social de nuevos activos aptos o computables a efectos de la norma.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

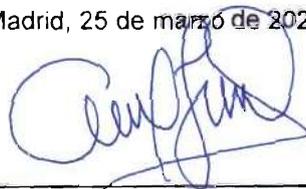
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

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

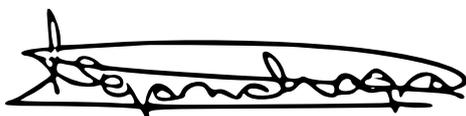


D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

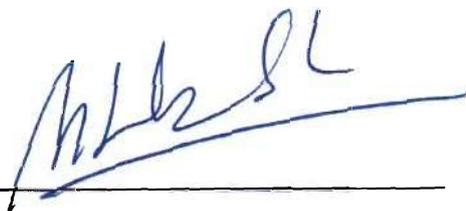
Madrid, 25 de marzo de 2021



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



D. Alejandro Grisanti Capriles



Mistral Investment Management S.L.
Representada por D^a 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^{ña}. 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^a. Marta Hombravella Dóriga

La Sociedad adicionalmente cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la colaboración, supervisión y control de la sociedad Gestora así como con la aprobación del Consejo de Administración.

A continuación, se 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 y Otra 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.