Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.
www.mistraliberiarealestate.com
Serrano, 84 – 1ª Planta
28006 MADRID

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

Madrid, 26 de abril de 2022

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 227 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 2021.

- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 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 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton

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

INFORME DE 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 2021, 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 2021, 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 2021 la Sociedad posee inversiones financieras que representan aproximadamente el 98% del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 4.a de la memoria 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 su valoración y 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 2021, 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

26 de abril de 2022

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01539

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos expresados en euros)

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

ACTIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**27.096.547**	**27.493.713**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**5**	**298.200**	**298.200**
Inversiones financieras a largo plazo	**6**	**26.798.348**	**27.195.514**
ACTIVO CORRIENTE		**159.999**	**818.049**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**6 y 9**	19.732	6.973
Inversiones financieras a corto plazo	**6 y 8**	-	500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**6**	140.267	311.075
TOTAL ACTIVO		**27.256.547**	**28.311.762**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		**20.032.991**	**20.698.050**
FONDOS PROPIOS	**8**	20.331.665	20.678.750
Capital		22.011.618	22.011.618
Prima de emisión		404.571	404.571
Reservas		(1.081.281)	(1.090.313)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	**8**	(234.597)	(224.334)
Resultados de ejercicios anteriores		(431.825)	(513.117)
Resultado del ejercicio	**3**	(336.822)	90.325
Ajustes por cambios de valor	**6**	(298.673)	19.300
PASIVO NO CORRIENTE		**1.495.117**	**7.383.493**
Deudas a largo plazo		**1.495.117**	**7.383.493**
Deudas con entidades de crédito	**7**	1.495.117	7.383.493
PASIVO CORRIENTE		**5.728.439**	**230.219**
Deudas a corto plazo	**7**	**5.448.675**	**180.369**
Deudas con entidades de crédito		5.448.675	180.364
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**11**	**209.903**	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**7**	**69.861**	**49.850**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**27.256.547**	**28.311.762**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIASCORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos expresados en euros)

	Notas	31.12.2021	31.12.2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6	308.388	880.094
Otros gastos de explotación	10	(402.992)	(462.236)
Otros resultados		(55.664)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(150.267)	417.858
Ingresos financieros	6	10.219	36.701
Gastos financieros	7	(228.776)	(272.110)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	-	266.504
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	32.001	(330.362)
RESULTADO FINANCIERO		(186.556)	(299.266)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(336.822)	118.592
Impuestos sobre beneficios		-	(28.267)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	(336.822)	90.325

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**(336.822)**	**90.325**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por valoración de activos y pasivos		
Activos financieros disponibles para la venta	(317.973)	(1.998.243)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio	**(317.973)**	**(1.998.243)**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**(654.796)**	**(1.907.918)**

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 INICIO DEL AÑO 2020	**22.011.618**	**404.571**	**-**	**(241.907)**	**(267.849)**	**(245.268)**	**2.017.543**	**23.678.708**
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)**	**(513.117)**	**90.325**	**19.300**	**20.698.050**
SALDO INICIO DEL AÑO 2021	**22.011.618**	**404.571**	**(1.090.313)**	**(224.334)**	**(513.117)**	**90.325**	**19.300**	**20.698.050**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(336.822)	-	(336.822)
Distribución del resultado	-	-	9.032	-	81.293	(90.325)	-	(1)
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	(10.263)	-	-	(317.973)	(328.236)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	**22.011.618**	**404.571**	**(1.081.281)**	**(234.597)**	**(431.825)**	**(336.822)**	**(298.673)**	**20.032.991**

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Datos expresados en euros)

	Nota	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**(329.570)**	**(438.206)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**3**	**(336.822)**	**90.325**
Ajustes del resultado:		**218.557**	**(580.828)**
Dividendos		-	(880.094)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	330.362
Ingresos financieros (-)		(10.219)	(36.701)
Gastos financieros (+)	**7**	228.776	272.110
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	**6**	-	(266.504)
Cambios en el capital corriente:		**7.252**	**(592.388)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(12.759)	(506.973)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		20.011	(85.415)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(218.557)**	**644.685**
Pagos de intereses (-)		(228.776)	(272.110)
Cobros de dividendos (+)		-	880.094
Cobros de intereses (+)		10.219	36.701
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**455.445**	**1.507.174**
Pagos por inversiones (-):	**6**	**(1.900.441)**	**(4.097.044)**
Otros activos financieros		(1.900.441)	(4.097.044)
Cobros por desinversiones (+):	**6**	**2.355.886**	**5.604.217**
Otros activos financieros		2.355.886	5.604.217
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(296.683)**	**(1.168.247)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**(10.263)**	**5.217**
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(10.263)	5.217
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**(286.420)**	**(83.150)**
Deudas con entidades de crédito (+)		(496.323)	(83.150)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+/-)		209.903	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	**8**	**-**	**(1.090.313)**
Dividendos (-)		-	(1.090.313)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(170.808)**	**(99.279)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		311.075	410.354
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		140.267	311.075

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.

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 2021 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. Adicionalmente, debido a que las participadas no son representativas para mostrar la imagen fiel del grupo, no ha sido requerido por BME Growth, de acuerdo a los administradores de la sociedad.

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.

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 transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021 se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

Contrato de gestión

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

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

a) Comisión de gestión:

La cantidad equivalente al 1% anual del valor actual neto (VAN) de la Sociedad. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos.

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

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

b) Comisión de éxito:

La cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Socios y los posibles socios futuros, en exceso del 8% (ocho por ciento) de rentabilidad anual, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

En todo caso, la determinación de la rentabilidad que sirva de base a la cuantificación y exigibilidad de la Comisión de Éxito será fijada por relación a cada concreta transmisión o realización de acciones y/o de activos.

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 Mistral Iberia como SOCIMI de SOCIMI entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de SOCIMI.

Ya que la sociedad persigue construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, ha invertido en distintas SOCIMI especializadas en los distintos sectores del mercado inmobiliario, como el hotelero, comercial, oficinas o residencial.

Cada una de estas SOCIMI participadas tiene su 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, 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.

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

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.

Teniendo en cuenta el apartado de la nota 15.g la Sociedad no cumplía a 31 de diciembre de 2020 con las exigencias de la Ley de SOCIMI. Sin embargo, para perder la condición de SOCIMI, dicho incumplimiento debe ocurrir durante dos ejercicios consecutivos. La sociedad ha subsanado el incumplimiento durante el ejercicio 2021.

2 - Bases de presentación de las cuentas anuales

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.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regulas 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, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 16, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros.

c. Comparación de la información:

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado la NRV 9ª de instrumentos financieros y la NRV 14ª de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007.

Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios.

Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22ª de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no re expresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Es por ello que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de dichas modificaciones, las cuales han sido detalladas en la nota 2.d.

d. Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

Instrumentos Financieros

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la re expresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Activos financieros no corrientes				Activos financieros corrientes			
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	1.355.134	(1.355.134)	-	-	-	-	-	-
Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas	298.200	(298.200)	-	-	-	-	-	-
Activos disponibles para la venta:	25.840.380	(25.840.380)		-				
Prestamos y partidas a cobrar	-	-	-	-	506.973	(506.973)	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:								
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	-	506.973	-	506.973
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	27.195.514	-	27.195.514	-	-	-	-
Activos financieros a coste	-	298.200	-	298.200	-	-	-	-
	27.493.714	-	-	27.493.714	506.973	-	-	506.973

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la de la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar y de la de Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

La Sociedad ha designado la totalidad de los activos financieros, incluidos en las anteriores categorías de activos financieros disponibles para la venta y activos financieros mantenidos para negociar, como activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, siguiendo la opción permitida por la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en la fecha de primera aplicación de la nueva NRV 9ª de Instrumentos financieros. Asimismo, las inversiones en empresas del grupo han sido clasificadas como activos financieros a coste, en base a la norma de registro y valoración.

Pasivos financieros

A continuación se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Pasivos financieros no corrientes				Pasivos financieros corrientes			
	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021	31.12.2020	Ajuste transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	Ajuste transición (con impacto en Patrimonio Neto)	01.01.2021
Antiguas categorías NRV 9ª PGC:								
Débitos y partidas a pagar	7.383.493	(7.383.493)	-	-	230.214	(230.214)	-	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC:								
						230.214	-	
Pasivos financieros a coste amortizado	-	7.383.493	-	7.383.493	-			230.214
	7.383.493	(7.383.493)	-	-	230.214	(230.214)	-	230.214

La Sociedad ha clasificado en la nueva categoría de pasivos financieros a coste amortizado los que se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la re expresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la re expresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

- Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021, lo que no ha tenido un impacto significativo respecto a los criterios considerados anteriormente.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el

Consejo de Administración 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 2021 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. 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.

f. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2021 un fondo de maniobra negativo de 5.568.440 euros generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con entidades financieras

Por ello en 2022, la Sociedad ha adoptado una serie de medidas y actuaciones para corregir este fondo de maniobra:

Se ha refinanciado la deuda corto plazo cuyo origen es un préstamo con el Banco Sabadell por importe de 4.600.000 euros, a través de un crédito por importe 1.800.000 euros y un préstamo por importe de 2.600.000 euros, con vencimientos 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2025 respectivamente.

La sociedad participada DOMO ACTIVOS, S.A. ha realizado una reducción del capital con restituciones de aportaciones. El importe que le corresponde recibir a Mistral Iberia Real Estate SOCIMI en abril de 2022 es 634.550 euros.

También, está previsto recibir en concepto de dividendos 847.460 euros procedentes de Atom Hoteles SOCIMI, S.A. en el primer semestre de 2022.

Debido a estos acontecimientos descritos anteriormente , el Consejo de Administración de la Sociedad no cree que se puedan generar problemas en el curso normal del negocio, al disponer además 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.

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 2021 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 31/12/2021	Euros 31/12/2020
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(336.822)	90.325
	(336.822)	**90.325**

Reparto/(Aplicación)	Euros 31/12/2021	Euros 31/12/2020
Reserva legal	-	9.032
Compensar resultados negativos	-	81.293
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(336.822)	-
	(336.822)	**90.325**

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 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 en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

4 – Normas de Registro y Valoración

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

***a. Instrumentos financieros*:**

a.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por la Dirección de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que ésta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

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

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

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado

- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal,

siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En aquellos casos excepcionales, en los que el valor razonable de un instrumento de patrimonio, no se puede medir con fiabilidad, los gastos e ingresos que han sido objeto de reconocimiento en el patrimonio neto con anterioridad se mantienen en el patrimonio neto, hasta la enajenación o baja del activo, momento en el que se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

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

a.1.3) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.
- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de en una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

Los instrumentos de patrimonio clasificados en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida,

respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio a los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacta un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria, o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente incluye un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la entidad participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en los casos en que se ha realizado una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, y se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se produzcan las siguientes circunstancias:

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

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

Los criterios de valoración de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo, se detallan en el siguiente apartado.

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

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de 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.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 de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

La categoría de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, es la siguiente:

- a.2.1) <u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y

- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

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

***b. Impuesto sobre beneficios*:**

Régimen general

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

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y

pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En referencia al punto anterior, y según los Estatutos de la Sociedad, en la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

El importe de la indemnización será aprobado por el Órgano de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021 se crea un gravamen especial, del 15 por 100, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto

sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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 mismo representan con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

El reconocimiento de los ingresos por las ventas se produce Enel momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien venido 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.

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 para 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 – Activos financieros a coste

A continuación detallamos la información de los activos financieros valorados a coste al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, expresada en euros, y que es la siguiente:

31 de diciembre de 2021:

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	(186.472)	(192.431)	3.341.097	186.000	-	(10.800)	175.200
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	(121)	59.879	59.879	-	-	60.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	(744)	59.256	59.256	-	-	60.000
Total		**3.843.000**	**(186.837)**	**(193.296)**	**3.462.867**	**308.135**	-	**(10.800)**	**298.200**

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**

No existen variaciones en participaciones en empresas de grupo durante el ejercicio 2021 respecto al 2020.

La compraventa de la totalidad de las participaciones de Mistral Patrimonio, S.L.U. se produjo 1 de febrero de 2018.

Dicha participada tiene por objeto social la inversión en todo tipo de valores mobiliarios, así como activos de carácter inmobiliario, la prestación de servicios de gestión y representación de intereses y asesoramiento de inversiones y el actuar como sociedad representante de una entidad de servicios de inversión o entidad bancaria. En la actualidad, se encuentra inactiva y a fecha de formulación ha sido vendida por la Sociedad.

Con fecha 10 de febrero de 2020 se constituyó la Sociedad actualmente denominada Mistral Residencial, S.A., participada por Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. al 50%, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Durante el ejercicio 2020 se produjeron diferentes operaciones societarias, y finalmente a fecha de cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 constituyó Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. La Sociedad es fundadora y aporta el 100% del capital, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro. En la actualidad dicha participada no tiene actividad.

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A. La Sociedad es fundadora y aporta el 100% del capital, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro. En la actualidad dicha participada no tiene actividad.

Ninguna de las empresas anteriores en las que participa la Sociedad cotiza al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

6 - Activos financieros

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo con cambios en el patrimonio neto y pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020:

	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	1.355.134	-	1.355.134
Activos a valor razonable con cambios en patrimonio Neto	26.798.348	25.840.380	26.798.348	25.840.380
Total	**26.798.348**	**27.195.514**	**26.798.348**	**27.195.514**

El detalle por inversión del movimiento de los activos financieros con cambios en el patrimonio neto y con cambios en pérdidas y ganancias a largo plazo es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo	31/12/2020	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/P° valor	31/12/2021
Instrumentos de patrimonio	27.195.514	1.909.441	(1.989.634)	(316.973)		26.798.348
Total	**27.195.514**	**1.909.441**	**(1.989.634)**	**(316.973)**		**26.798.348**

Activos financieros a largo plazo	31/12/2019	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/P° valor	31/12/2020
Instrumentos de patrimonio	29.797.630	5.051.844	(5.822.323)	(2.110.499)	278.862	27.195.514
Total	**29.797.630**	**5.051.844**	**(5.822.323)**	**(2.110.499)**	**278.862**	**27.195.514**

A 31 de diciembre de 2021

	31/12/2020	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/P° valor	31/12/2021
Instrumentos de patrimonio	**27.195.514**	**1.909.441**	**(1.989.634)**	**(316.973)**	**-**	**26.798.348**
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	1.315.394	-	(397.146)	114.297	-	1.032.545
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	16.640.000	63.974	(252.748)	(662.998)	-	15.788.228
Inbest Prime I Inmuebles	4.500.008	545.467	-	701.765	-	5.747.239
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	39.740	-	(39.740)	-	-	-
Domo Activos, S.A.	4.700.372	-	-	(470.037)	-	4.230.335
BANKINTER LOGISTICA	-	1.300.000	(1.300.000)	-	-	-

A 31 de diciembre de 2020

	31/12/2019	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/P° 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)	-	273.664	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

El desglose de los Activos Financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

A 31 de diciembre de 2021

	Nº Acciones	% participación	Valor Adquisición	Valor Razonable	Ajuste de Valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.670.712	5,17%	16.103.987	15.788.228	(315.758)
Inbest Prime 1 Inmuebles	5.041.438	10,08%	5.045.475	5.747.239	701.765
Domo Activos S.A.	2.350.186	20,52%	5.028.311	4.230.335	(797.977)
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	201.669	0,24%	918.248	1.032.545	115.297
Total			**27.096.021**	**26.798.348**	**(298.673)**

A 31 de diciembre de 2020

	Nº Acciones	% Participación	Valor Adquisición	Valor Razonable	Ajuste de Valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	166.400	5,15%	16.292.761	16.640.000	347.239
Inbest Prime 1 Inmuebles	4.500.001	10,56%	4.500.008	4.500.008	-
Domo Activos SOCIMI S.A.	2.350.186	20,52%	5.028.312	4.700.372	(327.940)
Total			**25.821.080**	**25.840.380**	**19.300**

A partir del 1 de enero de 2021, las participaciones en LAR España Real Estate SOCIMI, S.A. han tenido consideración de activos financieros con cambios en patrimonio neto. Durante los ejercicios anteriores, la sociedad ha realizado compras y ventas periódicas de las acciones de LAR España Real Estate SOCIMI, S.A, por lo que tenía naturaleza de inversión financiera de carácter especulativo. Se ha cambiado la política de actuación con esta acción, convirtiéndose en un valor con intención de mantener a largo plazo.

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

Durante el ejercicio 2021, la compañía no ha tenido activos financieros con cambios a pérdidas y ganancias, a diferencia que en el ejercicio 2020 que tuvo un saldo por importe de 278.862 euros de ganancia al 31 de diciembre de 2020, 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 incluyó 12.358 euros correspondientes a la pérdida obtenida por las acciones de la autocartera.

Como consecuencia de la aplicación de los activos a su valor razonable en los activos financieros con cambios en el patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2021 se ha producido un ajuste por cambio

de valor en el patrimonio neto, por importe negativo de 316.973 (pérdidas de 2.110.499 euros al 31 de diciembre de 2020), quedando por tanto un importe negativo acumulado en patrimonio de 298.673 euros (19.300 euros positivos al 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha recibido dividendos y dietas de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 308.388 euros correspondientes a Lar España Real Estate Socimi, S.A. y Atom Hoteles Socimi, S.A. Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 recibió dividendos por importe de 880.094 euros los cuales se han registrado en el epígrafe del Importe Neto de la Cifra de Negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A su vez, durante el ejercicio del año 2021 la Sociedad recibió una devolución de prima por parte de Atom Hoteles Socimi, S.A. por importe de 252.748 euros (en 2020 recibió 361.405 euros por el mismo concepto), así como de Lar España Real Estate Socimi, S.A. por importe de 21.353 euros. El importe restante de bajas se correspondió con la venta de acciones de las sociedades Lar España Real Estate Socimi, S.A. e Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. (en 2020 fueron Arima Real Estate Socimi, S.A., Lar España Real Estate Socimi, S.A. e Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A.)

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

	31/12/2021	31/12/2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	19.732	6.973
Inversiones financieras a corto plazo	-	500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	140.267	311.075
Total	**159.999**	**818.049**

Con fecha 17 de enero de 2020 se firmó un préstamo convertible en capital con Inbest Prime I por importe de 1.000.000 de euros. Al 31 de diciembre de 2021 no quedan importes pendientes de capitalizar (frente a los 500.000 euros pendientes de capitalizar a 31 de diciembre de 2020).

Los intereses devengados por los préstamos convertibles mencionados han ascendido a 10.219 euros (36.701 euros en 2020), 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 2021 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Deudas	**7.153.689**	**7.563.857**
Deudas a largo plazo con entidades financieras	1.495.117	7.383.493
Deudas a corto plazo con entidades financieras	5.448.675	180.364
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	209.898	-
Acreedores y otras cuentas a pagar	**69.866**	**49.850**

Acreedores varios	69.866	49.850
Total	**7.223.555**	**7.613.707**

El vencimiento de las deudas con entidades financieras al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Préstamo Sabadell	4.590.301	-	-	-	-	4.590.301
Préstamo Ico Sabadell	366.739	374.887	383.218	194.791	-	1.319.635
Poliza Bankinter	491.635	-	-	-	-	491.635
Poliza Sabadell	-	542.221	-	-	-	542.221
	5.448.675	917.108	383.218	194.791	-	6.943.792

El vencimiento de las deudas con entidades financieras al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Préstamo Sabadell	-	4.583.949	-	-	-	4.583.949
Préstamo Ico Sabadell	180.368	366.737	374.887	383.218	194.791	1.500.001
Poliza Sabadell	-	1.479.908	-	-	-	1.479.908
	180.368	6.430.594	374.887	383.218	194.791	7.563.857

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 2021 han ascendido a 136.363 euros (138.059 euros en el ejercicio 2020).

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 2021 han ascendido 32.175 euros. (16.500 euros en 2020).

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 2021 han ascendido a 33.044 euros (16.509 euros en 2020).

En fecha de 29 de abril de 2021 la sociedad contrato una póliza de crédito con Bankinter, S.A. por un importe máximo de 500.000 euros, con fecha de vencimiento de 29 de abril de 2022 y tipo de

interés 1,25%. La cantidad dispuesta a 31 de diciembre de 2021 es 491.635 euros. Los gastos financieros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 27.194 euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2021 han ascendido a 228.776 euros (272.110 euros en 2020).

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 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 2021 y 2020, el capital social asciende a 22.011.618 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2021 los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del

Capital social son los siguientes:

Accionistas	Participación
HFMX Designated Activity Company	25,15%
Juan Manuel Mata García	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,99%
Salomón Rondón Giménez	6,81%
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 2021 el saldo de la cuenta de valores asciende a 234.597 euros (224.334 euros en el ejercicio 2020) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja un saldo por importe de 87.920 euros (204.081 euros en el ejercicio 2020).

El valor razonable se determina tomando como referencia el precio cotizado en el BME Growth (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 2021 recoge una pérdida de 187 euros mientras que en diciembre de 2020 recogía una pérdida de 12.358 euros, ambas registradas 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.

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 procedieron a registrar el importe del dividendo incorrectamente repartido como reservas negativas al 31 de diciembre de 2020.

De cara a solventar esta situación en 2022, la Sociedad tiene previsto presentar en Junta de Accionistas una reducción de Capital que cancele dicha reserva negativa dotada como consecuencia del dividendo repartido incorrectamente. El importe de la reducción del capital será por importe de 1.009.203 euros. La reducción del capital es por un importe inferior al dividendo repartido el ejercicio 2020, porque el resultado de éste fue utilizado para reducir la reserva negativa generada por el reparto de dividendo. También se tiene previsto realizar una devolución de aportación a los socios por importe de 1.100.580 euros.

09 - SITUACIÓN FISCAL

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2021 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ha ascendido a 0 euros, dado que la Sociedad tuvo una pérdida de 336.822 euros.

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2020 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ascendió 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.

Ejercicio 2021	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio después de impuestos			(336.822)
Impuesto de Sociedades			-
Diferencias Permanentes			-
Base imponible (Resultado Fiscal)			(336.822)

Ejercicio 2020	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio después de impuestos			90.235,00
Impuesto de Sociedades	28.267,00	-	28.267,00
Diferencias Permanentes			-5.526,00
Base imponible (Resultado Fiscal)			113.066,00
Cuota integra (25% sobre la base imponible)			28.267,00
Cuota liquida			28.267,00
Saldo a ingresar			28.267,00

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 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 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 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre 2021	31 de diciembre 2020
Gasto en Reparaciones	444	-
Servicios de profesionales independientes	105.479	119.578
Servicios bancarios y similares	50.968	113.036
Otros servicios	246.101	229.622
Total Servicios exteriores	**402.992**	**462.236**

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 144.373 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. durante el ejercicio 2021 conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (219.998 euros al 31 de diciembre 2020).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de la pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2021 asciende a 32.001 euros, el cual corresponde con el resultado positivo de las operaciones por la enajenación de los instrumentos financieros. Este importe se desglosa en beneficio por importe de 28.053 euros de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A, 1.000 euros de Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A., 4.947 euros de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. y unas pérdidas por importe de 2.000 euros de Bankinter Logística.

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 arrojaba un resultado de 319.562 euros.

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

No existen saldos con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2020, pero sí a cierre de 2021.

Prestamos entre partes vinculadas

La clasificación por categorías y clases de los pasivos financieros con empresas vinculadas para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Sociedad	Fecha concesión	Fecha Devolución	Principal	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Intereses Devengados y no pagados
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	20/09/2021	23/03/2022	**100.000**	-	100.000	**100.000**	-
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI S.A.	16/12/2021	23/03/2022	**54.903**	-	54.903	**54.903**	-
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	16/12/2021	23/03/2022	**55.000**	-	55.000	**55.000**	-

Se han realizado tres prestamos con empresas vinculadas, todos de corto plazo. Dichos prestamos se han devuelto a fecha de formulación y no han generado intereses.

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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 2021 y 31 de diciembre de 2020, 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 1/201 0 de 2 de julio, y objeto de modificación posterior con fecha 4 de diciembre de 2014, se informa de que existen situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, entre los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos y la Sociedad, los cuales se detallan a continuación.

Juan José Álvarez García

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 2021.

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 Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. y Mistral Residencial, S.A. entre otras.	95%	-	Administrador único

Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	-	0,09%	Consejero de la SOCIMI

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 ACREEDORES

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.

	2021	2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11	11
Ratio de operaciones pagadas	12	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	2	29
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	391.514	367.049
Total pagos pendientes	61.475	1.613

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.

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, 2020 y 2021.

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de Socimi son los enumerados en la nota 6, salvo DOMO ACTIVOS, S.A.

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

No es de aplicación.

16 - HECHOS POSTERIORES

Tal y como se ha informado en la nota 7, la Sociedad mantiene a cierre de ejercicio 2021 un préstamo por importe de 4.600.000 euros con Banco Sabadell, S.A. El mismo ha sufrido una amortización total en 2022, y se ha refinanciado con un nuevo préstamo de 2.600.000 euros y una póliza de crédito por importe de 1.800.000 euros, con extensiones a largo plazo de los vencimientos (junio y marzo de 2025 respectivamente).

En la próxima Junta de accionistas se realizará una propuesta de reducción de capital para cancelar la reserva negativa por importe de 1.009.580 euros como consecuencia del dividendo a cuenta en exceso que se repartió por importe de 1.090.313 euros; también tienen previsto realizar una devolución de aportación a los socios por importe de 1.100.580 euros.

También, se ha solicitado al banco Sabadell un adelanto por importe de 1.000.000 de euros por los dividendos que tiene previsto recibir la sociedad a principios del ejercicio.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Evolución de los negocios durante el ejercicio 2021 y situación de la sociedad

Durante el ejercicio 2021 la sociedad ha mantenido su cartera de participaciones en otras sociedades en base a criterios de diversificación y rentabilidad esperada.

La sociedad ha recibido en el presente ejercicio dividendos de sus participadas Atom Hoteles SOCIMI y Lar España Real Estate SOCIMI.

Respecto al valor de cotización de las participaciones mantenidas durante 2021, abajo puede observarse el detalle de la rentabilidad anual de cada una de las socimi que Mistral Iberia tuvo en cartera durante 2021:

Lar España Real Estate SOCIMI: +9,64%

Atom Hoteles SOCIMI: -5,5%

Domo Activos: -10%

Inbest Prime I Assets SOCIMI: +14%

Si bien éstas son las rentabilidades durante 2021 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 2021 con lo cual el resultado específico varía.

Riesgos e incertidumbres

La condición de Mistral Iberia como SOCIMI de SOCIMI entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de SOCIMI.

Ya que la sociedad persigue construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, para ello ha invertido en distintas SOCIMI especializadas en los distintos sectores del mercado inmobiliario, como el hotelero, comercial, oficinas o residencial.

Cada una de estas SOCIMI participadas tiene su 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, 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.

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

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 2021 Mistral Iberia ha llevado a cabo distintas inversiones y desinversiones en otras SOCIMI.

- La sociedad desinvirtió completamente su posición en dos de sus participadas: Bankinter Logística e Inmobiliaria Colonial.
- La participación en Lar España Real Estate pasó de 281.669 acciones a principio de año hasta las 201.669 acciones a final del mismo.
- Por su parte la SOCIMI Inbest Prime I Inmuebles efectuó la última llamada de capital comprometido por Mistral Iberia, que suscribió por ese motivo 250.000 de acciones, hasta los 5.000.000 de acciones.
  Adicionalmente a eso, la sociedad incrementó su participación en 41.437 acciones adicionales.
- La posición en ATOM Hoteles SOCIMI también se incrementó levemente con 6.712 acciones adicionales.

Acciones propias

Durante el año 2021 Mistral Iberia Real Estate ha comprado 9.588 acciones propias. La sociedad comenzó el año con 205.804 acciones para terminarlo con 215.392 acciones propias al cierre del ejercicio de 2021.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores durante 2021 ha sido de 11 días.

	2021
	Dias
Periodo medio de pago a proveedores	11
Ratio de operaciones pagadas	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	2

	Importe (euros)
Total pagos realizados	391.514
Total pagos pendientes	61.475

Actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación

Durante el ejercicio de 2021, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Durante el mes de marzo de 2022, se firmó la reestructuración a largo plazo de un préstamo a corto por importe de €4,6MM que presentaba MISTRAL a cierre del ejercicio 2021.

La sociedad Mistral Patrimonio S.L fue adquirida por Mistral Investment Management S.L, de forma que ésta ahora ostenta el 100% de la titularidad de la sociedad.

La sociedad prevé compensar la reserva negativa generada por el exceso de dividendo a cuenta repartido durante 2020 y realizar una devolución de aportación a socios mediante una reducción de su capital social. Esta propuesta se presentará para su aprobación en la próxima Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la sociedad prevista para el 26 de mayo de 2022.

1. FORMULACION DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 2021.

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

Madrid, 31 de marzo de 2022

D. Juan José Alvarez García

Presidente del Consejo de Administración

Dogma Abogados y Economistas S.L.

Representada por D. Alberto Rodríguez Estadio

D. Alejandro Grisanti Capriles

Mistral Investment Management S.L.

Representada por Dª Marta Hombravella Dóriga

Milura Wealth Management S.L.

Representada por D. Carlota Castañeda

MISTRAL
IBERIA REAL ESTATE SOCIMI

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 su cargo de consejero.
- Mistral Investment Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por Dª. Marta Hombravella Dóriga, quien actúa como persona física representante de la sociedad en su cargo de consejero.
- Miura Wealth Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por Dª. Carlota Castañeda Herrero, quien actúa como persona física representante de la sociedad en su 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 las que el importe a desembolsar 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

- Dª. 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.