

Madrid, a 26 de junio de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (“Mistral Iberia” o la “Sociedad”), pone en conocimiento del mercado el siguiente

### HECHO RELEVANTE

De acuerdo con la obligación aplicable a la Sociedad prevista en el apartado 1.5 del artículo Segundo de la Circular 2/2018 del MAB y el apartado 5 del artículo Tercero de la Circular 6/2018 del MAB, se deja expresa constancia de que las previsiones y estimaciones relativas a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad correspondientes al ejercicio social 2019 comunicadas al Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) mediante la publicación de las mismas en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de fecha 4 de octubre de 2019, han sufrido variaciones significativas, como puede verse en el siguiente cuadro:

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

	31.12.2019	ESTIMACION 2019	Desviación
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	150.621	939.508,00	-83,97%
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-		
Trabajos realizados por la empresa para su activo	-		
Aprovisionamientos	-		
Otros ingresos de explotación	-		
Gastos de personal	-		
Otros gastos de explotación	(438.242)	(256.482)	70,87%
Amortización del inmovilizado	-		
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	-		
Excesos de provisiones	-		
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-		
Diferencia negativa por combinación de negocios	-		
Otros resultados	600		
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(287.021)</b>	<b>939.523</b>	<b>-130,55%</b>
Ingresos financieros	-		
Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	-		
Otros ingresos financieros			
Ganancias en valores representativos de deuda a corto plazo, otras empresas		81833	
Gastos financieros	(118.238)	(220.676)	-46,42%
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	134.281	(35.297)	-480,43%
Pérdidas en valores representativos de deuda a corto plazo, otras empresas		6942	
Diferencias de cambio			
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	25.710		
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>41.753</b>	<b>(110.487)</b>	<b>-137,79%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(245.268)</b>	<b>572.540</b>	<b>-142,84%</b>
Impuestos sobre beneficios			
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(245.268)</b>	<b>572.540</b>	<b>-142,84%</b>

Las desviaciones en los resultados de la compañía vienen determinadas principalmente por haber recibido unas cantidades como dividendos distintas de las inicialmente previstas. Por la propia naturaleza de la Sociedad, que invierte en otras SOCIMI y depende del cumplimiento de los planes de negocio de cada una de éstas, realizar una estimación a futuro ajustada resulta complejo.

En concreto, el importe neto de la cifra de negocios ha sido de 150.621€, menor en 788.887€ (-84%) a lo previsto. La desviación en esta partida es la razón principal que ha hecho que el resultado del ejercicio fuese de -245.268€ en lugar de los 572.540€ previstos (diferencia de 817.808€).

La partida de otros gastos de explotación era inicialmente un 41% menor (438.242€ frente a 256.482€).

En cuanto a la partida de variación del valor razonable en instrumentos financieros, por la propia naturaleza y volatilidad de dichos instrumentos, es de esperar que pueda variar significativamente frente a la realizada. En este caso el resultado real ha sido de -35.297€ frente a los 134.281€ proyectados.

En el apartado de gastos financieros el importe previsto era de 220.676€ frente a los 118.238€ finalmente realizados. Esta reducción del gasto en un 46% se debe principalmente al menor endeudamiento materializado frente al previsto, y el menor plazo de la deuda formalizada respecto a la inicialmente planeada debido a las buenas condiciones de financiación obtenidas por la sociedad.

La Sociedad ha decidido revisar sus expectativas de ingresos y gastos, por lo que el Consejo de Administración ha aprobado por unanimidad, en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2020, las nuevas previsiones y estimaciones de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad para el ejercicio 2020, adjuntas al presente hecho relevante como **Anexo**, las cuales han sido preparadas por la Sociedad.

Se deja constancia de que las nuevas previsiones y estimaciones han sido elaboradas (i) con base en criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica de la Sociedad; y, (ii) hacen referencia a las principales hipótesis de las previsiones que se consideran razonables y a los principales factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las referidas previsiones o estimaciones.

Asimismo, se reitera el compromiso por parte de la Sociedad de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieran significativamente de los previstos o estimados. En este sentido, se entenderá como significativa aquella variación, tanto al alza como a la baja, que sea igual o mayor a un 10% aunque, por otros motivos, variaciones inferiores podrán ser igualmente consideradas como significativas.

Por último, hay que destacar que las nuevas previsiones se basan en la situación económica, de mercado y regulatoria actual, y en la información que posee la Sociedad a la fecha de su aprobación. Las alteraciones que puedan producirse con posterioridad a dicha fecha podrían modificar las cifras reflejadas en el Anexo. Se recogen estimaciones, proyecciones y previsiones que son, por su naturaleza, inciertas y, por tanto, podrían ser susceptibles de no cumplirse en el futuro. No obstante, con la información conocida hasta la fecha, la Sociedad cree que las expectativas que han servido de base para la elaboración de las previsiones y estimaciones son razonables. En

consecuencia, el consejo de administración de la Sociedad no garantiza las posibles desviaciones que pudieran producirse en los distintos factores ajenos a su control que influyen en los resultados futuros de la Sociedad, ni por tanto, el cumplimiento de las perspectivas incluidas en el **Anexo**.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

---

Juan José Álvarez García  
Presidente del Consejo de Administración  
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

**ANEXO:**

**PLAN DE NEGOCIO FORMULADO Y APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**

**OBJETO DEL PLAN:**

Con motivo de las desviaciones respecto del plan de negocio presentado al momento de la incorporación de las acciones de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), y de conformidad con lo que establece la Circular 2/2018, sobre Requisitos y Procedimientos Aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de Acciones Emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), el Consejo de Administración formula, y aprueba por unanimidad en sesión celebrada el 28 de mayo de 2020, nuevo Plan de Negocio actualizado para el periodo comprendido hasta el 31 de diciembre de 2020.

A continuación, se presentan las principales hipótesis adoptadas para la realización del mismo y el cuadro resumen de los resultados obtenidos.

**PERIODO CUBIERTO POR EL INFORME:**

El periodo que abarca el presente informe es desde 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020.

**HIPÓTESIS ADOPTADAS:**

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

**1) Hipótesis generales:**

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

**2) Hipótesis sobre Ingresos:**

2.1) Se prevé el cobro de dividendos de las socimi participadas acorde al plan de negocio de cada una de éstas.

**3) Hipótesis sobre Gastos:**

3.1.) Servicios profesionales:

Comisión de gestión, según lo establecido en el contrato de gestión firmado entre la Socimi y la sociedad gestora.

3.2) Servicios bancarios: calculados como porcentaje sobre las inversiones totales de la sociedad.

3.3) Otros gastos: calculados como gastos anuales equivalentes a los generados o en la misma proporción en que se generaron, en el ejercicio 2019 en la medida que se pueda estimar que se vayan a repetir, e incrementados anualmente al IPC.

**RESULTADOS OBTENIDOS:**

En el cuadro siguiente se presentan las cifras estimadas del nuevo plan de negocio a cierre del ejercicio 2020, de acuerdo con las hipótesis presentadas anteriormente.

**PLAN DE NEGOCIO MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.  
PREVISIONES DE INGRESOS Y COSTES A DICIEMBRE 2020**

	31/12/2020	Plan de negocio inicial
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
Importe neto de la cifra de negocios	1.542.158	1.271.384
Otros gastos de explotación	(320.000)	(363.465)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.222.158</b>	<b>907.919</b>
Gastos financieros	(120.000)	(282.900)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(120.000)</b>	<b>(282.900)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.102.158</b>	<b>625.019</b>
Impuestos sobre beneficios		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.102.158</b>	<b>625.019</b>

Las principales variaciones respecto al plan de negocio anterior se deben a un mayor cobro de dividendos previsto, que pasa de 1.271.384€ a 1.542.158€.

La partida “otros gastos de explotación” queda prácticamente sin cambios: 320.000€ frente a los 363.465€ estimados.

Debido al menor apalancamiento de la sociedad respecto al inicialmente previsto, la partida de gastos financieros se reduce de 282.900€ a 120.000€.

Se elimina la partida “Variación del valor razonable en instrumentos financieros” pues por su propia naturaleza puede resultar tanto en una cantidad positiva como negativa, siendo su estimación en un escenario central 0€.

Madrid, 28 de mayo de 2020

\_\_\_\_\_  
 Juan José Álvarez García  
 Presidente del Consejo de Administración  
 Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.