

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

Madrid, 29 de octubre de 2021

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth (el “Mercado”), por medio de la presente publica:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity 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.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

## **INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

A los Accionistas de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. por encargo del Consejo de Administración

### **Introducción**

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2021, que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### **Alcance de la revisión**

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### **Conclusión**

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

**Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón Alejandre

29 de octubre de 2021



# MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios.

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2021 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**  
(Datos expresados en euros)

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.940.933</b>	<b>27.493.713</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo	5	298.200	298.200
Inversiones financieras a largo plazo	6	27.642.733	27.195.514
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>548.024</b>	<b>818.049</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	14.912	6.973
Inversiones financieras a corto plazo	6	250.000	500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	283.112	311.075
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>28.488.957</b>	<b>28.311.762</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>20.325.456</b>	<b>20.698.050</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	8	20.823.799	20.678.750
Capital		22.011.618	22.011.618
Prima de emisión	8	404.571	404.571
Reservas		(1.081.281)	(1.090.313)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(224.334)	(224.334)
Resultados de ejercicios anteriores		(431.825)	(513.117)
Resultado del ejercicio	3	145.049	90.325
Ajustes por cambios de valor	6	(498.343)	19.300
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.652.893</b>	<b>7.383.493</b>
Deudas a largo plazo	7	2.652.893	7.383.493
Deudas con entidades de crédito		2.652.893	7.383.493
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.510.608</b>	<b>230.219</b>
Deudas a corto plazo	7	5.440.173	180.369
Deudas con entidades de crédito		5.440.173	180.364
Acreeedores por arrendamiento financiero		-	5
Otras deudas a corto plazo		-	5
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	70.435	49.850
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>28.488.957</b>	<b>28.311.762</b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES**  
**TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021**  
(Datos expresados en euros)

	Notas	30.06.2021	30.06.2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	6	308.388	212.612
Otros gastos de explotación	10	(188.090)	(232.594)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>120.298</b>	<b>(19.982)</b>
Ingresos financieros		8.195	19.132
Gastos financieros	7	(86.383)	(138.880)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	74.136	(107.153)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	28.803	(8.271)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>24.751</b>	<b>(235.172)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>145.049</b>	<b>(255.154)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3 y 9</b>	<b>145.049</b>	<b>(255.154)</b>

**MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al periodo de seis meses**  
**terminado el 30 de junio de 2021 (datos expresado en euros)**

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

Nota	30.06.2021	30.06.2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	145.049	(255.155)
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:</b>		
Por valoración de activos y pasivos	(517.643)	(1.629.203)
Activos financieros disponibles para la venta	(517.643)	(1.741.459)
Efecto impositivo	-	112.256
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>(372.594)</b>	<b>(1.884.358)</b>

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

Nota	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
<b>SALDO A 1 DE ENERO DE 2020</b>	<b>22.011.618</b>	<b>404.571</b>	-	<b>(241.907)</b>	<b>(267.849)</b>	<b>(245.268)</b>	<b>2.017.543</b>	<b>23.678.707</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(255.155)	(1.629.203)	(1.884.358)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	5.475	-	-	-	5.475
Distribución del resultado	-	-	-	-	(245.268)	245.268	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2020</b>	<b>22.011.618</b>	<b>404.571</b>	-	<b>(236.432)</b>	<b>(513.117)</b>	<b>(255.155)</b>	<b>388.340</b>	<b>21.799.824</b>
<b>SALDO AJUSTADO A 1 DE ENERO DE 2021</b>	<b>22.011.618</b>	<b>404.571</b>	<b>(1.090.313)</b>	<b>(224.334)</b>	<b>(513.117)</b>	<b>90.325</b>	<b>19.300</b>	<b>20.698.050</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	145.049	(517.643)	(372.594)
Distribución del resultado	-	-	9.033	-	81.293	(90.325)	-	-
<b>SALDO A 30 DE JUNIO 2021</b>	<b>22.011.618</b>	<b>404.571</b>	<b>(1.081.281)</b>	<b>(224.334)</b>	<b>(431.825)</b>	<b>145.049</b>	<b>(498.343)</b>	<b>20.325.456</b>
	-	-	-	0	0	0	(0)	0

<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>83.559</b>	<b>(274.301)</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	145.049	(255.154)
<b>Ajustes del resultado:</b>	<b>4.052</b>	<b>33.421</b>
Ingresos financieros (-)	(8.195)	(212.612)
Gastos financieros (+)	86.383	138.880
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	(74.136)	107.153
<b>Cambios en el capital corriente:</b>	<b>12.646</b>	<b>(126.300)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(7.939)	(4.452)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	20.585	(121.848)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>(78.188)</b>	<b>73.732</b>
Pagos de intereses (-)	(86.383)	(138.880)
Cobros de intereses (+)	8.195	212.612
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(640.726)</b>	<b>(2.753.949)</b>
<b>Pagos por inversiones (-):</b>	<b>(1.333.558)</b>	<b>(6.524.150)</b>
Empresas del grupo y asociadas	-	(2.889.200)
Otros activos financieros	(1.333.558)	(3.634.950)
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>	<b>692.832</b>	<b>3.770.201</b>
Otros activos financieros	692.832	3.770.201
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>529.204</b>	<b>3.087.872</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>-</b>	<b>5.475</b>
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	-	5.475
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>	<b>529.204</b>	<b>3.082.397</b>
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito (+)	529.209	302.398
Otras deudas (+)	(5)	2.779.999
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>(27.963)</b>	<b>59.622</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	311.075	410.354
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	283.112	469.976

## **1 – Información General**

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

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

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

La Sociedad posee al 30 de junio 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 estados financieros intermedios consolidados por acogerse a la dispensa de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al no sobrepasar los límites establecidos por razón de tamaño.

Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

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

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

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 distributable 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:

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

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 afectó y continúa afectando tanto a los mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la economía en general continúa teniendo un componente de incertidumbre y de difícil predicción.

Durante el ejercicio 2020 se ha producido una contracción del mercado global y una importante caída de PIB en Europa, y en particular, en los mercados. Hay una opinión mayoritaria de que a medio plazo se producirá una recuperación de dicho impacto económico, si bien existe una pluralidad de opiniones sobre la velocidad de la recuperación en cada región, que dependerá en gran medida de la evolución de la crisis sanitaria.

En este sentido, a fecha de formulación de las presentes notas explicativas, 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. La Sociedad busca construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, y para ello ha invertido en distintas Socimi especializadas en distintos sectores, como el hotelero, comercial, sector oficinas o residencial. Cada una de estas Socimi tiene un equipo gestor con el que, si bien el equipo gestor de Mistral Iberia tiene un trato periódico para conocer la estrategia y marcha del negocio, son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que Mistral Iberia no estuviese de acuerdo o fuesen contrarias a su estrategia. Si bien, es precisamente el hecho de tener participaciones en diversas Socimi, cada una gestionada por un equipo especializado en un tipo de activo inmobiliario concreto y que pasa por

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

un control previo por parte del órgano gestor de Mistral Iberia, una de las fortalezas de la compañía.

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

**2 - Bases de presentación de los Estados financieros intermedios**

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

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notario, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- 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, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en las notas a los estados financieros.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

**b. Imagen fiel:**

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y sus notas explicativas adjuntas han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad, y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, con el objetivo de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad a 30 de junio de 2021, así como de los resultados habidos durante el correspondiente periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios y sus notas explicativas adjuntas están expresadas en euros.

**c. Principios contables:**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 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. Comparación de la información:**

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, las cifras del balance intermedio se presentan comparativos con el balance de 31 de diciembre de 2020, y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

ganancias intermedia, con el cierre de 30 de junio de 2020.

A su vez, en el balance a 31 de diciembre de 2020 se ha reclasificado al pasivo no corriente un importe de 1.479.912 euros correspondientes a la póliza de crédito ICO con el Banco Sabadell, S.A. y fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023 que se encontraba registrado en el pasivo corriente.

**f. Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta al cierre del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2021 un fondo de maniobra negativo de 4.962.584 euros como consecuencia principalmente de las deudas a corto plazo con entidades financieras. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene intención de refinanciar a largo plazo el préstamo que vence en marzo 2022 con Banco Sabadell, S.A., así como la realización en el corto plazo de ciertos activos financieros que no computan en el régimen SOCIMI y la posible recepción de fondos vía repartos procedentes de sus inversiones en instrumentos de patrimonio. En base a lo mencionado anteriormente considera que podrá hacer frente a sus compromisos en los próximos doce meses y por ello ha preparado los presentes estados financieros intermedios sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes notas a los estados financieros intermedios.

**g. Agrupación de partidas**

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

**h. Cambios en criterios contables:**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, no se han realizado cambios en criterios contables.

**i. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes**

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

**3 – Aplicación del resultado**

Con fecha 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 2020 como se indica a continuación:

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/12/2020
Beneficio (Beneficio/Pérdida) del ejercicio	90.325
	<b>90.325</b>

Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/12/2020
Reserva legal	9.032
Compensar reservas negativas	81.293
	<b>90.325</b>

**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**

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

###### **a.1.1) Activos financieros a coste amortizado**

Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con 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.

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

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

###### **a.1.2) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias**

Se incluyen en esta categoría aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados de forma conjunta y de la que existen evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, así

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

como los instrumentos financieros derivados que no sean contratos de garantía financiera ni hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

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

**a.1.3) Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.**

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

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

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

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúa la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no se puede determinar con fiabilidad se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

acumulado de las correcciones valorativas por deterioro del valor. En este caso, la corrección valorativa por deterioro se calcula de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a.1.4), relativo a las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, no revertiendo posteriormente la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores.

Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés comercial del instrumento financiero.

Asimismo, si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde entonces, no se reconocen como ingresos y minoran el valor contable de la inversión.

**a.1.4) Activos financieros a coste.**

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como estas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.

b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

e) 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 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.

f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

**a.2) Pasivos financieros**

**Pasivos financieros a coste amortizado**

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

En el caso de producirse la renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

**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.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

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 sea 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 clasificadas 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.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaños y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

**d. Ingresos y gastos:**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

**e. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros**

- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante 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:**

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencia entre:

d.1) Provisiones

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

d.2) Pasivos contingentes

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

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

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

**g. Transacciones entre partes vinculadas**

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

**5 – Inversiones en Empresas del grupo, multigrupo y asociadas**

La información relacionada con las empresas del grupo y asociadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, expresada en euros, es la siguiente:

30 de junio de 2021:

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

### Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

Denominación	% participación	Capital social	Acciones propias	Resultado años anteriores	Resultado	Total patrimonio	Valor en libros			VNC
	Directa						Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
MISTRAL PATRIMONIO S.L.U.	100%	3.000	-	-	-	3.000	3.000	-	-	3.000
MISTRAL RESIDENCIAL	5%	3.720.000	(23.000)	(186.472)	(50.957)	3.510.528	186.000	-	10.800	175.200
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	-	(60)	60.000	60.000	-	-	60.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	-	(15)	60.000	60.000	-	-	60.000
<b>Total</b>		<b>3.843.000</b>	<b>(23.000)</b>	<b>(186.472)</b>	<b>(51.032)</b>	<b>3.633.528</b>	<b>309.000</b>	<b>-</b>	<b>10.800</b>	<b>298.200</b>

#### 31 de diciembre de 2020:

Denominación	% participación	Capital social	Acciones propias	Resultado	Total patrimonio	Valor en libros			VNC
	Directa					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
<b>Total</b>		<b>3.843.000</b>	<b>(123.365)</b>	<b>(157.841)</b>	<b>3.561.794</b>	<b>309.000</b>	<b>-</b>	<b>(10.800)</b>	<b>298.200</b>

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

Dicha participada tiene por objeto social la inversión en todo tipo de valores mobiliarios, así como activos de carácter inmobiliario, la prestación de servicios de gestión y representación de intereses y asesoramiento de inversiones y el actuar como sociedad representante de una entidad de servicios de inversión o entidad bancaria.

En la actualidad, dicha participada se encuentra inactiva.

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

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. La Sociedad fue fundadora y aportó el 100% del capital. 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 fue fundadora y aportó el 100% del capital. 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 30 de junio de 2021.

## **6 - Activos financieros**

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

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, excepto las Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo:

	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
<b>Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias</b>				
- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.289.186	1.355.134	2.289.186	1.355.134
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto</b>				
- Valorados a valor razonable	25.353.547	25.840.380	25.353.547	25.840.380
- Valorados a coste				
<b>Total</b>	<b>27.642.733</b>	<b>27.195.514</b>	<b>27.642.733</b>	<b>27.195.514</b>

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

Activos financieros a largo plazo	31/12/2020	Altas y ajustes de valor	Bajas	30/06/2021
Instrumentos de patrimonio	27.195.514	1.140.051	(692.832)	27.642.733
<b>Total</b>	<b>27.195.514</b>	<b>1.140.051</b>	<b>(692.832)</b>	<b>27.642.733</b>

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

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

A 30 de junio de 2021

	31/12/2020	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pª valor	30/06/2021
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>27.195.514</b>	<b>1.583.558</b>	<b>(692.832)</b>	<b>(517.643)</b>	<b>74.136</b>	<b>27.642.734</b>
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	1.315.394	-	(400.344)	-	74.136	989.186
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	16.640.000	33.558	(252.748)	(329.628)	-	16.091.182
Inbest Prime I Inmuebles	4.500.008	250.000	-	-	-	4.750.008
Domo Activos, S.A.	4.700.372	-	-	(188.015)	-	4.512.357
Bankinter Logística, S.A.	-	1.300.000	-	-	-	1.300.000
Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.	39.740	-	(39.740)	-	-	-

A 31 de diciembre de 2020

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

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

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

El desglose de los Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

A 30 de junio de 2021

	Nº acciones	% participación	Valor adquisición	Valor razonable	Aj. cambio valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.667.480	5,15%	16.073.570	16.091.182	17.612
Inbest Prime I Inmuebles	4.750.001	10,54%	4.750.001	4.750.001	-
Domo Activos SOCIMI, S.A.	2.350.186	20,52%	5.028.312	4.512.357	(515.955)
<b>Total</b>			<b>25.851.883</b>	<b>25.353.540</b>	<b>(498.343)</b>

A 31 de diciembre de 2020

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

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

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, al 30 de junio de 2021 se ha producido un beneficio de 74.136 euros (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 incluye 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 activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, al 30 de junio de 2021 se ha producido un ajuste negativo por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe de 517.643 euros (ajuste negativo 1.998.243 euros al 31 de diciembre de 2020) quedando por tanto un importe (negativo)

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

### Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

acumulado en patrimonio de 498.343 euros a 30 de junio de 2021 (19.300 euros positivos al 31 de diciembre de 2020).

Durante el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 308.388 euros correspondientes principalmente a Atom Hoteles SOCIMI, S.A. y Lar España Real Estate Socimi, S.A., los cuales se han registrado en el epígrafe de Importe neto de la cifra de negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

	30/06/2021	31/12/2020
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.912	6.973
Inversiones financieras a corto plazo	250.000	500.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	283.112	311.075
<b>Total</b>	<b>548.024</b>	<b>818.049</b>

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 30 de junio de 2021 quedan 250.000 euros pendientes de capitalizar (500.000 euros pendientes de capitalizar a 31 de diciembre de 2020).

## **07 - PASIVOS FINANCIEROS**

La clasificación por categorías y clases de los pasivos financieros para el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30/06/2021	31/12/2020
<b>Deudas</b>	<b>8.093.066</b>	<b>7.563.861</b>
Deudas a largo plazo	2.652.893	7.383.493
Deudas a corto plazo	5.440.173	180.369
<b>Acreeedores y otras cuentas a pagar</b>	<b>42.157</b>	<b>21.583</b>
Acreeedores varios	42.157	21.583
<b>Total</b>	<b>8.135.223</b>	<b>7.585.444</b>

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. El capital pendiente a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 asciende a 1.500.000 euros, registrándose 1.137.269 euros a largo plazo y 362.731 euros a corto plazo.

En esa misma fecha, 30 de junio de 2020, la Sociedad contrató una póliza de crédito ICO con el Banco Sabadell, S.A. por un importe 1.500.000 euros y fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023. El tipo de interés aplicado es de 2,2% anual. La cantidad dispuesta a 30 de junio de 2021 y

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

31 de diciembre de 2020, registrada a largo plazo, son 1.502.814 euros y 1.479.912 euros, respectivamente.

En fecha 29 de abril de 2021 la Sociedad contrató una póliza de crédito con Bankinter, S.A. por un importe máximo de 500.000 euros, fecha de vencimiento 29 de abril de 2022 y tipo de interés 1,25%. La cantidad dispuesta a 30 de junio de 2021 es de 499.951 euros.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad también contrató diferentes pólizas:

- En fecha 13 de marzo de 2019, la Sociedad contrató una póliza de préstamo con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 4.600.000 euros, registrados a largo plazo. Este préstamo tiene un periodo de carencia de 35 meses, siendo la fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2022. El tipo de interés aplicado es del 3% anual. La cantidad registrada a corto plazo a 30 de junio de 2021 es de 4.577.491 euros. Al 31 de diciembre de 2020 se registraban 4.571.032 euros a largo plazo.

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

Los gastos financieros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 han ascendido a 86.383 euros (272.110 euros en 2020).

## **08 - FONDOS PROPIOS**

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

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

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

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

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

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

### Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

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 a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el capital social asciende a 22.011.618 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 1 euros de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas.

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

Al 30 de junio de 2021, los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social son:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u>
HFMX Designated Activity Company	25,15%
Ronaldo Luis Nazario de Lima	11,36%
Juan Manuel Mata García	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,09%
Francois Raphael León	6,81%

#### Acciones propias

Mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. celebrada el 13 de mayo de 2019, se aprobó por unanimidad la compraventa de acciones propias, con el fin de cumplir los requisitos de difusión establecidos en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil y poner a disposición del proveedor de liquidez de acciones para hacer frente a los compromisos relativos al contrato de liquidez.

Finalmente, el 30 de mayo de 2019 se firma escritura de compraventa de 300.000 acciones propias a un valor de 328.500€, 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 periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021 el saldo de la cuenta de valores asciende a 224.334 euros (224.334 euros en el

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

ejercicio 2020) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja un saldo por importe de 203.702 euros (204.081 euros en el ejercicio 2020).

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

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en las acciones propias, al cierre del periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021 no se ha producido ningún resultado (12.358 euros de pérdidas al 31 de diciembre de 2020), registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**Reservas:**

Con fecha 30 de julio de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio terminado a 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 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 ejercicio 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 tanto, según el artículo 278 de la misma Ley, cualquier distribución de dividendos o de cantidades a cuenta de dividendos que contravenga lo establecido en esta ley deberá ser restituida por los accionistas que los hubieren percibido, con el interés legal correspondiente, cuando la sociedad pruebe que los perceptores conocían la irregularidad de la distribución o que, habida cuenta de las circunstancias, no podían ignorarla.

De cara a solventar esta situación, la Sociedad tiene previsto durante el ejercicio 2021 poder aflorar resultados positivos que compensen la reserva negativa constituida por este concepto en fondos propios, y en cuanto fuere necesario, reducir el capital social de la Sociedad a estos mismos efectos (ver nota 16 de hechos posteriores).

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

Por ello, los administradores han procedido a registrar el importe del dividendo incorrectamente repartido como reservas negativas al 30 de junio de 2021 por importe de 1.081.281 euros (1.090.313 euros al 31 de diciembre de 2020).

**09 - SITUACIÓN FISCAL**

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

### Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

En el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ha ascendido a 0 euros (28.267 euros al 31 de diciembre de 2020), dado que se encuentra dentro del régimen fiscal especial SOCIMI, según se ha comentado en la nota 4b (en el ejercicio 2020 tuvo que tributar por algunos ingresos que no son considerados aptos según el citado régimen fiscal especial).

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

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

Ejercicios abiertos a inspección:

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

Al 30 de junio de 2021, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. La Sociedad no tiene a 30 de junio 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 30 de junio de 2021 y al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

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

### Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

	Euros	
	30 de junio 20201	30 de junio 2020
Servicios de profesionales independientes	64.667	58.970
Servicios bancarios y similares	25.830	45.191
Otros servicios	97.593	128.433
	<b>188.090</b>	<b>232.594</b>

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 95.593 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. en el primer y segundo trimestre de 2021 conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (60.103 euros en el primer y 35.490 segundo trimestre del 2020).

#### Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2021 asciende a 28.803 euros, el cual corresponde con el resultado positivo de las operaciones por la enajenación de instrumentos financieros. Este importe se desglosa en beneficio por importe de 28.053 euros de acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. 750 euros.

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

No existen saldos con partes vinculadas al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 no se ha devengado remuneración alguna por el Órgano 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 el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021 y el ejercicio cerrado a 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 1/2010 de 2 de julio, y objeto de modificación posterior con fecha 4 de diciembre de 2014, se informa de que existen situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, entre los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos y la Sociedad,

**Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.****Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

los cuales se detallan a continuación.

**Juan José Álvarez García**

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

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación, se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2021.

**Juan José Álvarez García**

<b>Denominación</b>	<b>Actividad</b>	<b>Participación</b>		<b>Funciones</b>
		<b>Directa</b>	<b>Indirecta</b>	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	2,59%	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.)	95,00%	-	Administrador único
Domo Activos Socimi, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,53%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad

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

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,27%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,88%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad
Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,85%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad
Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,85%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad

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

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	5%	0,0674%	Sociedad gestora de Mistral Residencial S.A.
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	-	0,14%	Consejero de la SOCIMI

Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021

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 ACRREDITORES**

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.

	30/06/2021	30/06/2020
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	9
Ratio de operaciones pagadas	10	9
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	16
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	131.328	194.890
Total pagos pendientes	0	5.143

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 Y LEY 11/2021**

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 y Ley 11/2021 de 9 de julio.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2021**

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 y Ley 11/2021 de 9 de julio.

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%, del 15% 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. Tampoco ha tenido beneficios sin distribuir.

- 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 15%, 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 SOCIMIs son los enumerados en la Nota 6, excepto las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A., Bankinter Logística, S.A. y Domo Activos, S.A. Por lo tanto, los activos computables a efectos de dicha Ley no alcanzan el 80% requerido.

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

No es de aplicación.

## **16 - HECHOS POSTERIORES**

La Junta General de Accionistas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. celebrada el 30 de julio de 2021, acordó aprobar una posible reducción del capital social en la cantidad de 1.100.581 euros, siempre y cuando la situación de tesorería de la Sociedad fuera la adecuada para ello, con la finalidad de proceder a la devolución de valor de las aportaciones a los accionistas, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones en 0,05 euros hasta los 0,95 euros en base al balance cerrado a 31 de diciembre de 2020. Acordaron asimismo delegar en el Consejo de Administración, tan ampliamente como en Derecho sea oportuno, las facultades necesarias para llevarlo a efecto y proceder a la ejecución del acuerdo de reducción de capital.

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 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 los Estados Financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas, que se extiende en las páginas números 1 a 31.

Madrid, 29 de octubre de 2021

---

D. Juan José Álvarez García  
Presidente del Consejo de Administración

---

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

---

D. Alejandro Grisanti Capriles

---

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

---

Miura Wealth Management S.L.  
Representada por D<sup>a</sup> Carlota Castañeda Herrero