

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

Madrid, 31 de octubre de 2022

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME Growth (el “Mercado”), por medio de la presente publica:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2022

Incluye informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE 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. que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2022, 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 y criterios 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 de la situación financiera de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. al 30 de junio de 2022, y 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

28 de octubre de 2022



MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.			
BALANCE INTERMEDIO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021			
(Datos expresados en euros)			
ACTIVO	Notas	30.06.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE			
		27.797.938	27.096.547
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	369.051	298.200
Inversiones financieras a largo plazo	6	27.428.887	26.798.348
ACTIVO CORRIENTE			
		2.163.678	159.999
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	25.123	19.732
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	6 y 11	1.298.000	-
Inversiones financieras a corto plazo	6	675.000	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	165.555	140.267
TOTAL ACTIVO		29.961.616	27.256.547
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO			
		21.932.688	20.032.991
FONDOS PROPIOS			
	8	20.343.108	20.331.665
Capital		22.011.618	22.011.618
Prima de emisión		408.769	404.571
Reservas		(999.988)	(999.988)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	8	(244.942)	(234.597)
Resultados de ejercicios anteriores		(849.940)	(513.118)
Resultado del ejercicio	3	17.591	(336.822)
Ajustes por cambios de valor	6	1.589.580	(298.673)
PASIVO NO CORRIENTE			
		4.289.567	1.495.117
Deudas a largo plazo		4.289.567	1.495.117
Deudas con entidades de crédito	7	4.289.567	1.495.117
PASIVO CORRIENTE			
		3.739.361	5.728.439
Deudas a corto plazo	7	3.707.277	5.448.675
Deudas con entidades de crédito		3.707.277	5.448.675
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	-	209.903
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	32.083	69.861
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		29.961.616	27.256.547

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES			
TERMINADO AL 30 DE JUNIO 2022			
(Datos expresados en euros)			
	Notas	30.06.22	30.06.21
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	6	441.373	308.388
Otros gastos de explotación	10	(298.131)	(188.090)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		143.242	120.298
Ingresos financieros	6	-	8.195
Gastos financieros	7	(99.502)	(86.383)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	6	-	74.136
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	10	(26.149)	28.803
RESULTADO FINANCIERO		(125.651)	24.751
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		17.591	145.049
Impuestos sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	17.591	145.049

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	17.591	145.049
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por valoración de activos y pasivos		
Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	1.888.253	(517.643)
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	<u>1.888.253</u>	<u>(517.643)</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>1.905.844</u>	<u>(372.594)</u>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO INICIO DEL AÑO 2021	<u>22.011.618</u>	<u>404.571</u>	<u>(1.090.313)</u>	<u>(224.334)</u>	<u>(513.117)</u>	<u>90.325</u>	<u>19.300</u>	<u>20.698.050</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	145.049	(517.643)	(372.594)
Distribución del resultado	-	-	90.325	-	-	(90.325)	-	-
SALDO A 30 DE JUNIO 2021	<u>22.011.618</u>	<u>404.571</u>	<u>(999.988)</u>	<u>(224.334)</u>	<u>(513.117)</u>	<u>145.049</u>	<u>(498.343)</u>	<u>20.325.456</u>
SALDO INICIO DEL AÑO 2022	<u>22.011.618</u>	<u>404.571</u>	<u>(999.988)</u>	<u>(234.597)</u>	<u>(513.117)</u>	<u>(336.822)</u>	<u>(298.673)</u>	<u>20.032.991</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	17.591	1.888.253	1.905.844
Distribución del resultado	-	-	-	-	(336.822)	336.822	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	4.198	-	(10.345)	-	-	-	(6.147)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	<u>22.011.618</u>	<u>408.769</u>	<u>(999.988)</u>	<u>(244.942)</u>	<u>(849.939)</u>	<u>17.591</u>	<u>1.589.580</u>	<u>21.932.688</u>

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.			
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES			
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2022			
(Datos expresados en euros)			
	Nota	Jun 22	Jun 21
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		96.280	83.559
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	17.591	145.049
Ajustes del resultado:		125.651	4.052
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		26.149	-
Ingresos financieros (-)		-	(8.195)
Gastos financieros (+)	7	99.502	86.383
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	6	-	(74.136)
Cambios en el capital corriente:		52.540	12.646
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(6.013)	(7.939)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		58.554	20.585
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(99.502)	(78.188)
Pagos de intereses (-)		(99.502)	(86.383)
Cobros de intereses (+)		-	8.195
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.261.911	(640.726)
Pagos por inversiones (-):	6	(245.000)	(1.333.558)
Empresas del grupo y asociadas		(97.000)	-
Otros activos financieros		(245.000)	(1.333.558)
Cobros por desinversiones (+):	6	1.506.911	692.832
Otros activos financieros		1.506.911	692.832
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.332.903)	529.204
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(20.608)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(20.608)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.312.295)	529.204
Emisión:		7.417.576	529.204
Deudas con entidades de crédito (+)		7.417.576	529.209
Obligaciones y valores similares (-)		(8.729.871)	-
Deudas con entidades de crédito (-)		(7.931.871)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+/-)		(798.000)	-
Otras		-	(5)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		25.288	(27.963)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		140.267	311.075
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		165.555	283.112

1 – Información General

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

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

La Sociedad posee a 30 de junio de 2022 el 8% 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. Adicionalmente, debido a que las participadas no son representativas para mostrar la imagen fiel del grupo, no ha sido requerido por BME Growth, de acuerdo a los administradores de la sociedad.

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

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

La Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.
3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

Contrato de gestión

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

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

- a) Comisión de gestión:

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

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

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

- b) Comisión de éxito:

La cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Socios y los posibles socios futuros, en exceso del 8% (ocho por ciento) de rentabilidad anual, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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.

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

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia ha invadido Ucrania. El conflicto bélico, además de graves daños humanos y materiales en los países afectados, está teniendo un impacto relevante en las relaciones políticas internacionales y en la economía mundial. Entre los impactos inmediatos y más significativos en el sector y en los mercados en que opera la Sociedad, cabe destacar el notable aumento de los precios de petróleo, gas y electricidad, así como la volatilidad en los mercados financieros y de commodities.

La Sociedad no opera en Rusia ni Ucrania si bien, en estos momentos, los distintos escenarios de evolución del conflicto y de su potencial impacto presentan una elevada incertidumbre. La Sociedad está comprometida con el cumplimiento de las directrices derivadas de las sanciones y controles impuestos a Rusia y está siguiendo el curso de los acontecimientos para identificar posibles impactos sobre su situación patrimonial y la marcha de sus negocios.

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

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

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

Cada una de estas SOCIMI participadas tiene su propio equipo gestor con el que, si bien la sociedad gestora de Mistral Iberia tiene un trato periódico para conocer la estrategia y marcha del negocio, estos son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que Mistral Iberia no estuviese de acuerdo o fuesen contrarias a su estrategia.

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

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

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 2022 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 y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por las 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.

b. Imagen fiel:

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 y sus notas explicativas adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en los Estados financieros intermedios vienen expresadas en euros.

c. Comparación de la información:

Dado que los presentes estados financieros intermedios son relativos al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, las cifras del balance intermedio se presentan comparativos con

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

el balance de 31 de diciembre de 2021, y las correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia y el estado de flujos de efectivo intermedio, con el cierre de 30 de junio de 2021.

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 2022 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 ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren

- 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 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

e. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. 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.

f. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 30 de junio de 2022 un fondo de maniobra negativo de 1.575.682 euros generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con entidades financieras.

El Consejo de Administración de la Sociedad no cree que se puedan generar problemas en el curso normal del negocio ya que prevé el cobro de devolución de aportaciones de participada, enajenación de algunos valores disponibles actualmente registrados en el activo no corriente, recepción de dividendos de varias sociedades participadas y de disponer además de suficientes activos realizables. 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 notas correspondientes de los estados financieros intermedios.

h. Cambios en criterios contables:

En el presente periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, 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.

j. Corrección de Errores

En las cifras del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2021 se han corregido los epígrafes de "Reservas" (ajuste positivo de 81.293 euros) y "Resultados negativos de ejercicios anteriores"

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

(ajuste negativo de 81.293 euros) para hacer coincidir la aplicación del resultado positivo del ejercicio 2020 con la decisión de la Junta General de Accionistas de aplicar el beneficio del ejercicio 2020 a Reservas en su totalidad. Adicionalmente no se han detectado errores existentes al cierre del presente periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 que obliguen a reformular los estados financieros intermedios. Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

3 – Aplicación del resultado

Con fecha del 26 de mayo de 2022, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 como se indica a continuación:

Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/12/2021
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(336.822)
	(336.822)

Limitaciones para la distribución de resultados:

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

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

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

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

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

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de

un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

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

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Instrumentos financieros:

a.1) Activos financieros

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

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

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

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

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

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

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

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

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

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

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

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:
 - o Se ha producido una caída de su valor continuada durante un año y medio o;
 - o De un cuarenta por ciento en su valor de cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de reconocer una pérdida por deterioro de valor con anterioridad a que se produzca alguno de estas dos circunstancias.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

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

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

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a.1.3) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con referencia a un mercado activo, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacentes este tipo de inversiones.
- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no puede estimarse con fiabilidad, salvo que cumpla los criterios para ser clasificado como un activo financiero a coste amortizado.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

- Las aportaciones realizadas a cuentas en participación y similares.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en el prestatario (p.e. la obtención de beneficios), o bien porque se calculen con referencia a la evolución de la actividad de este.
- Cualquier activo financiero, que inicialmente se pudiese clasificar como un activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, cuando no sea posible obtener una estimación fiable del valor razonable.

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

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

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

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

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

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.
- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

Su valoración posterior se realiza a su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas.

Los cambios en el valor debidos a correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

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

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

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

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

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

- a.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

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

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

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

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

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

b. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios,

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

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

c. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación

d. Ingresos y Gastos:

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

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

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

e. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

- Ingresos por dividendos

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

- Ingresos por intereses

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

f. Provisiones y contingencias:

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

f.1) Provisiones

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

f.2) Pasivos contingentes

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

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, sino que se informa sobre los mismos en las notas a los mismos.

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

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

g. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Activos financieros a coste

A continuación, se detalla la información de los activos financieros valorados a coste a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021:

30 de junio de 2022:

Denominación	% participación	Capital social	Resultados negativos de ejercicios	Resultado	Total patrimonio	Valor en libros			VNC
						Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	8%	3.720.000	(378.903)	(102.460)	3.238.637	286.000	-	(36.949)	249.051
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	(21.272)	38.728	38.728	38.728	-	-	60.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	(15)	59.241	59.241	-	-	60.000
Total		3.840.000	(400.175)	(63.747)	3.336.606	383.969	-	(36.949)	369.051

31 de diciembre de 2021:

Denominación	% participación	Capital social	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado	Total patrimonio	Valor en libros			VNC
						Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
MISTRAL PATRIMONIO S.L.U.	100%	3.000	(365,06)	-	2.635	3.000	-	-	3.000
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	5%	3.720.000	(186.472)	(192.431)	3.341.097	186.000	-	(10.800)	175.200
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	(121)	59.879	59.879	-	-	60.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.	100%	60.000	-	(744)	59.256	59.256	-	-	60.000
Total		3.843.000	(186.837)	(193.296)	3.462.867	308.135	-	(10.800)	298.200

En marzo de 2022 se ha procedido la venta de Mistral Patrimonio S.L.U., a la sociedad Mistral Investment Management, S.L. por importe de 3.000 euros. Esta operación no ha supuesto beneficio o pérdida para la Sociedad.

Con fecha 10 de febrero de 2020 se constituyó la Sociedad actualmente denominada Mistral Residencial, S.A., participada por Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. al 50%, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Actualmente Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. posee el 7,69% del capital social de la sociedad (5% a 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. La Sociedad es fundadora y aporta el 100% del capital, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles. El capital social se fijó en 60.000 euros dividido en 60.000 participaciones de 1 euro.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Durante el segundo semestre del año 2022 ha iniciado su actividad empresarial tras realizar la compra con fecha de 12 de julio de 2022 de un edificio ubicado en la Calle Barceló, 5 de Madrid. Para ello, dicha sociedad recibió 6.916.000 euros a través de préstamos convertibles en acciones. Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A aportó 836.000 euros (ver Nota 11).

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

Ninguna de las empresas anteriores en las que participa la Sociedad cotiza a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

6 - Activos financieros

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo a valor razonable con cambios en el patrimonio neto a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Activos a valor razonable con cambios en patrimonio Neto	27.428.887	26.798.348	27.428.887	26.798.348
Total	27.428.887	26.798.348	27.428.887	26.798.348

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

Activos financieros a largo plazo	31/12/2021	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/Pª valor	30/06/2022
Instrumentos de patrimonio	26.798.348	245.000	(1.506.911)	1.892.451		27.428.887
Total	26.798.348	245.000	(1.506.911)	1.892.451		27.428.887

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

A 30 de junio de 2022

	31/12/2021	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	B°/Pª valor	30/06/2022
Instrumentos de patrimonio	26.798.347	245.000	(1.506.911)	1.892.451		27.428.887
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	1.032.545	-	(31.869)	(44.766)	-	955.910
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	15.788.228	-	(476.565)	1.395.457	-	16.707.120
Inbest Prime I Inmuebles S.A.	5.747.239	-	(349.193)	450.022	-	5.848.068
Olimpo Real Estate SOCIMI, S.A.	-	245.000	(14.734)	47.004	-	275.000
Domo Activos I, S.A.	4.230.335	-	(634.550)	44.734	-	3.642.789

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

A 31 de diciembre de 2021

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

El desglose de los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto al 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

A 30 de junio de 2022

	Nº Acciones	% participación	Valor Adquisición	Valor Razonable	Ajuste de Valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.670.712	5,15%	15.627.422	16.707.120	1.079.698
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	201.669	0,24%	891.577	955.911	64.334
Domo activos S.A.	2.350.186	20,52%	4.393.761	3.642.788	(750.973)
Inbest Prime 1 Inmuebles S.A.	5.041.438	10,08%	4.696.281	5.848.068	1.151.787
Olimpo Real State Socimi S.A.	250.000	0,13%	230.266	275.000	44.734
Total			25.839.307	27.428.887	1.589.580

A 31 de diciembre de 2021

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

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

Como consecuencia de la aplicación de los activos a su valor razonable en los activos financieros con cambios en el patrimonio neto, a 30 de junio de 2022 han producido un ajuste por cambio de valor por importe de 1.888.253 euros (pérdidas de 316.973 euros al 31 de diciembre de 2021), quedando por tanto un importe positivo acumulado en patrimonio de 1.589.580 euros (298.673 euros negativos al 31 de diciembre de 2021).

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2022 se ha recibido dividendos de las sociedades que posee acciones por importe total de 441.373 euros correspondientes a Atom Hoteles Socimi S.A., Lar España Real Estate Socimi, S.A., Inbest Prime I Inmuebles S.A. y Olimpo Real Estate Socimi, S.A que se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el periodo terminado el 30 de junio de 2021 la Sociedad recibió dividendos y dietas de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 308.388 euros los cuales se han registrado en el epígrafe del Importe Neto de la Cifra de Negocios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A su vez, durante el ejercicio del año 2022 la Sociedad recibió una devolución de prima por parte de Atom Hoteles Socimi, S.A. por importe de 476.565 euros (En 2021 recibió 252.748 euros), de Lar España Real Estate Socimi, S.A. por importe de 31.869 euros (21.353 euros en 2021), de Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A. por importe de 349.193 euros, de Domo Activos, S.A. por importe de 634.550, así como de Olimpo Real Estate Socimi S.A. por importe de 14.734 euros.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han realizado operaciones de venta de acciones, mientras que en 2021 se realizaron ventas de acciones de Lar España Real Estate Socimi, S.A. e Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A.

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

	30/06/2022	31/12/2021
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	25.123	19.732
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	165.555	140.267
Créditos a Empresas del grupo	1.298.000	-
Otros activos financieros	675.000	-
Total	2.163.678	159.999

El saldo de los clientes y otras cuentas a cobrar asciende a 25.123 euros a 30 de junio de 2022 (19.732 euros a 31 de diciembre de 2021). No existen deterioros en los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En fecha de 4 de enero de 2022 la Sociedad contrató depósito de garantía a corto plazo con Bankinter, S.A. por un importe 675.000 euros, con fecha de vencimiento de 4 de enero de 2023.

Con fecha de 17 de mayo de 2022, la Sociedad concedió un préstamo convertible en acciones a Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. por importe de 836.000 euros con fecha de vencimiento 30 de septiembre de 2022.

A su vez, en esa misma fecha concedió un segundo préstamo a Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. por importe de 412.000 euros con fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2022.

En fecha de 26 de mayo de 2022, la Sociedad realizó un préstamo a Mistral Residencial por importe de 50.000 euros con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2022.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

La clasificación por categorías y clases de los pasivos financieros para el ejercicio terminado en 30 de junio 2022 y el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

	30/06/2022	31/12/2021
Deudas	7.996.845	7.153.689
Deudas a largo plazo con entidades financieras	4.289.567	1.495.117
Deudas a corto plazo con entidades financieras	3.707.277	5.448.675
Acreeedores y otras cuentas a pagar	32.083	69.866
Acreeedores varios	32.083	69.866
Total	8.028.928	7.223.555

El vencimiento de las deudas con entidades financieras al 30 de junio de 2022

	12 meses	24 meses	36 meses	48 meses	60 meses	Total
Préstamo ICO SABADELL 1,5 MM€	370.789	378.933	387.551	-	-	1.137.273
Préstamo SABADELL 1 MM€	501.620	-	-	-	-	501.620
Crédito SABADELL 1,8MM €	-	-	1.765.345	-	-	1.765.345
Préstamo SABADELL 2,6 MM€	842.260	866.435	891.305	-	-	2.600.000
Crédito SABADELL 1.5M	1.497.897	-	-	-	-	1.497.897
Crédito BANKINTER 500 K	494.711	-	-	-	-	494.711
	3.707.277	1.245.368	3.044.200	-	-	7.996.845

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

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Préstamo Sabadell	4.590.301	-	-	-	-	4.590.301
Préstamo Ico Sabadell	366.739	374.887	383.218	194.791	-	1.319.635
Póliza Bankinter	491.635	-	-	-	-	491.635
Póliza Sabadell	-	542.221	-	-	-	542.221
	5.448.675	917.108	383.218	194.791	-	6.943.791

En fecha de 30 de junio de 2020 la sociedad contrató un préstamo ICO con Sabadell, S.A. por un importe de 1.500.000 euros, con fecha de vencimiento de 30 de junio de 2025 y tipo de interés 2,20%.

En fecha de 30 de junio de 2020 la sociedad contrato una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por un importe máximo de 1.500.000 euros, con fecha de vencimiento de 30de junio de 2023 y tipo de interés 2,2%. A 30 de junio de 2022 se ha dispuesto 1.497.897 euros.

Con fecha de 31 de marzo de 2022, la sociedad contrató una póliza de crédito con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 1.800.000 euros, con vencimiento el 31 de marzo de 2025 y tipo de intereses anual 2,85%. La cantidad dispuesta a 30 de junio de 2022 asciende a 1.765.345 euros.

Con fecha de 31 de marzo de 2022, la sociedad contrató un préstamo con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 1.000.000 euros, con vencimiento el 30 de septiembre de 2022 y tipo de intereses anual 2,6%.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Con fecha de 31 de marzo de 2022, la sociedad contrató un préstamo con el Banco Sabadell, S.A por importe de 2.600.000 euros, con vencimiento el 30 de junio de 2025, carencia durante los primeros 9 meses y tipo de intereses anual 2,85%.

En fecha de 29 de abril de 2022 la sociedad contrato una póliza de crédito con Bankinter, S.A. por un importe máximo de 500.000 euros, con fecha de vencimiento de 29 de abril de 2023 y tipo de interés 2,25%. A 30 de junio de 2022 se ha dispuesto 494.771 euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2022 han ascendido a 99.502 euros (86.383 euros en 2021 en el mismo periodo de seis meses en 2021).

08 - FONDOS PROPIOS

Capital Social

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

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

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

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

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

Tras el periodo de suscripción de la misma, en la Junta General Universal reunida el 10 de enero de 2019 se acordó ejecutar el aumento de capital aprobado en fecha 10 de septiembre de 2018 y por tanto, se acordó aumentar el capital en (la cuantía efectivamente desembolsada) 9.408.618 euros mediante la creación de 9.408.618 nuevas acciones de un euro de valor nominal y con una prima de emisión de 0,043 euros por acción, lo que hizo un total entre nominal y prima de 9.813.189 euros.

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

A fecha de cierre de 30 de junio de 2022 y a fecha de 31 de diciembre de 2021, 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.

A 30 de junio de 2022 los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del Capital

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

social son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u>
HFMX Designated Activity Company	25,15%
Juan Manuel Mata García	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,99%
Salomón Rondón Giménez	6,81%
Francois Raphael León	6,81%

Acciones Propias

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

Finalmente, el 30 de mayo de 2019 se firma escritura de compraventa de 300.000 acciones propias a un valor de 328.500 euros, lo que hace un valor nominal por acción de 1,095€, previa renuncia al derecho de adquisición preferente.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad contrató una póliza de crédito con Banco Sabadell, S.A. por importe de 300.000 euros, la cual está ligada al contrato firmado con el Proveedor de Liquidez para la salida al Mercado Alternativo Bursátil. La Sociedad abrió una cuenta de valores y una cuenta de efectivo dotadas con 300.000 acciones y 300.000 euros (provenientes de dicha póliza) para la aplicación de los asientos derivados de las transacciones efectuadas por el Proveedor de Liquidez durante el ejercicio. A fecha de cierre del 30 de junio de 2022 el saldo de la cuenta de valores asciende a 234.344 euros (224.334 euros en el ejercicio 2021) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja a 30 de junio de 2021 un saldo por importe de 77.093 euros (203.702 euros en el ejercicio 2020).

El valor razonable se determina tomando como referencia el precio cotizado en el BME Growth (antiguo MAB).

Como consecuencia de la aplicación de la valoración de los activos a su valor razonable en las acciones propias al cierre del ejercicio cerrado en 30 de junio de 2022 no recoge pérdidas o beneficios, mientras que al cierre del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021 recoge pérdidas de 187 euros mientras.

En la convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas con fecha 26 de mayo de 2022, se acuerda una reducción de capital. El capital social será reducido en 2.109.601 euros, dejando la cifra del capital social en 19.902.016 euros. Dicho acuerdo de reducción de capital se publicó el 1 de julio de 2022 en el BORME pero a fecha actual no se ha ejecutado dicha reducción de capital.

La finalidad de la reducción es la devolución de aportaciones a los accionistas por importe de 1.100.581 euros, mediante la disminución del valor de las acciones en 0,05 euros hasta los 0,95 euros; y la compensación del importe correspondiente a la reserva negativa de ejercicios anteriores que figura en el balance como exceso de dividendo a cuenta que se repartió en 2020.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Reservas

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

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

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

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

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

De cara a solventar esta situación en 2022, la Sociedad está llevando a cabo una reducción de capital con el fin de cancelar dicha reserva negativa dotada como consecuencia del dividendo repartido incorrectamente.

09 - SITUACIÓN FISCAL

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ha ascendido a 0 euros dado que la sociedad se encuentra dentro del régimen fiscal especial de SOCIMI.

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2021 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente también ascendió a 0 euros.

<u>Ejercicio 2022</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
<u>Resultado del ejercicio después de impuestos</u>			<u>17.591</u>
Impuesto de Sociedades			-
Diferencias Permanentes			-
Base imponible (Resultado Fiscal)			17.591

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

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.

A 31 de diciembre de 2021 y 30 de junio de 2022, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. La Sociedad no tiene a 30 de junio de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio 2022	30 de junio 2021
Servicios de profesionales independientes	98.665	64.667
Servicios bancarios y similares	73.429	25.830
Otros servicios	119.692	97.593
Tributos	6.346	-
Total Servicios exteriores	298.131	188.090

Dentro del epígrafe de "Otros servicios" un total de 110.666 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. al 30 de junio de 2022 conforme al acuerdo descrito en la nota 1 (99.012 euros al 30 de junio 2021).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de la pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2022 asciende a 26.149 euros negativos, correspondientes al deterioro de la participación en Mistral Residencial, S.A.

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Prestamos entre partes vinculadas

A 30 de junio de 2022 la sociedad no tenía pasivos financieros con empresas vinculadas.

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

Sociedad	Fecha concesión	Fecha Devolución	Principal	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	20/09/2021	23/03/2022	100.000	-	100.000	100.000
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI S.A.	16/12/2021	23/03/2022	54.903	-	54.903	54.903
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	16/12/2021	23/03/2022	55.000	-	55.000	55.000
			209.903			

Se realizaron tres préstamos con empresas vinculadas, todos de corto plazo que fueron devueltos antes de la fecha de formulación de los estados financieros de cierre del ejercicio 2021 y no generaron intereses.

Préstamos entre partes vinculadas

La clasificación por categorías y clases de los activos financieros con empresas vinculadas para el ejercicio terminado en 30 de junio de 2022 es la siguiente:

Sociedad	Fecha concesión	Fecha Devolución	Principal	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	26/05/2022	31/12/2022	50.000	-	50.000	50.000
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI S.A.	17/05/2022	30/09/2022	616.000	-	616.000	616.000
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI S.A.	17/05/2022	30/09/2022	220.000	-	220.000	220.000
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI S.A.	17/05/2022	31/12/2022	412.000	-	412.000	412.000
			1.298.000		1.298.000	1.298.000

A cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no tenía activos financieros con empresas vinculadas.

Con fecha de 17 de mayo de 2022, la Sociedad realizó un préstamo convertible en acciones por Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A por importe total de 616.000 euros con fecha de vencimiento 30 de septiembre de 2022.

También, en esa misma fecha, la Sociedad realizó un préstamo convertible en acciones por Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A por importe total de 220.000 euros con fecha de vencimiento 30 de septiembre de 2022.

A su vez, con esa misma fecha realizó un segundo préstamo a Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. por importe de 412.000 euros con fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2022.

Con fecha de 26 de mayo de 2022, la Sociedad realizó un préstamo a Mistral Residencial por importe de 50.000 euros con fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2022.

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Durante los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto, ni por la Alta Dirección.

Saldos con el Consejo de Administración

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, ni existen compromisos con los miembros de este en materia de pensiones o seguros de vida.

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

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

Juan José Álvarez García

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

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación, se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo del ejercicio cerrado a 30 de junio de 2022.

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. y Mistral Residencial, S.A.	95%	-	Administrador único
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,40%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,20%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,90%	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		1,95%	
Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		1,95%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad.
Global Jaraba S.L.U.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia		1,95%	Persona física representante de Mistral BCN Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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%	0,05%	
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	-	0,07%	Consejero de la SOCIMI

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

12 – INFORMACION SOBRE PLAZOS DE PAGO A PROVEEDORES Y ACREEDORES

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la Estados financieros intermedios 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.

	30/06/2022	30/06/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	12	10
Ratio de operaciones pagadas	17	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	25	0
Total pagos realizados	Importe (euros)	Importe (euros)
	145.278	131.328
Total pagos pendientes	19.946	0

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

13 - OTRA INFORMACIÓN

La empresa no tiene personal contratado.

14 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION SOCIMI, Ley 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

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

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

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

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

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

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades a lo largo del año 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

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

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

- 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

En la convocatoria de Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas con fecha 26 de mayo de 2022, se acuerda una reducción de capital. El capital social será reducido en 2.109.601 euros, dejando la cifra del capital social en 19.902.016 euros. Dicha reducción de capital aún no se ha ejecutado.

Con fecha 30 de septiembre de 2022, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A ha capitalizado los préstamos por importe de 616.000 euros y 220.000 euros en participaciones de Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. ahora denominada Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., lo que supone una participación en la sociedad del 13,14% de su capital social.

En esa misma fecha, la sociedad vendió 250.000 acciones de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. reduciendo su participación al 8,14% del capital social.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2022

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2022

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 correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Asimismo, declara firmado de su puño y letra los citados documentos.

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Madrid, 20 de octubre de 2022

D. Alejandro Grisanti Capriles

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

Mitral Investment Management S.L.
Representada por D^a Marta Hombravella Dóriga

Miura Wealth Management S.L.
Representada por D^a Belén Crespo Rivera