

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

Madrid, 30 de octubre de 2023

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., (en adelante, la "Sociedad"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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 2023

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 2023, 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 2023, 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

27 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04631
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023

Incluye Informe Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.

Balance al
30 de junio de 2023
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		27.323.498	27.802.447
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	619.645	675.000
Instrumentos de patrimonio		619.645	675.000
Inversiones financieras a largo plazo	6	26.703.853	27.127.447
Instrumentos de patrimonio		26.703.853	27.127.447
ACTIVO CORRIENTE		1.247.422	458.759
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6 y 9	20.767	24.943
Otros créditos con las Administraciones Públicas		20.767	24.943
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	1.115.000	180.000
Créditos a empresas		1.115.000	180.000
Inversiones financieras a corto plazo		-	175.000
Créditos a empresas		-	175.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		111.655	78.816
Tesorería		111.655	78.816
TOTAL ACTIVO		28.570.920	28.261.206
		-771565	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO	Nota	30.06.2023	31.12.2022
Fondos propios	8	23.480.793	21.258.073
Capital		21.162.060	20.036.543
Capital		22.011.618	22.011.618
Capital escriturado		22.011.618	22.011.618
Prima de emisión		404.571	404.571
Reservas		(999.988)	(999.988)
Otras reservas		(999.988)	(999.988)
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(248.428)	(250.103)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.129.555)	(849.940)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(1.129.555)	(849.940)
Resultado del ejercicio		1.123.842	(279.615)
Ajustes por cambios de valor	6	2.318.733	1.221.530
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		2.318.733	1.221.530
PASIVO NO CORRIENTE		3.071.140	3.731.869
Deudas a largo plazo	7	3.071.140	3.731.869
Deuda con entidades de crédito		3.071.140	3.731.869
PASIVO CORRIENTE		2.018.987	3.271.264
Deudas a corto plazo	7	1.744.771	3.235.550
Deuda con entidades de crédito		1.744.771	3.180.744
Otros pasivos financieros		-	54.806
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	210.000	24.897
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		64.215	10.817
Acreeedores varios		64.110	10.817
Otras deudas con las Administraciones Públicas		105	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.570.920	28.261.206

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	6	1.236.706	441.373
Otros gastos de explotación	10	(230.611)	(298.131)
Otros resultados		5	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>1.006.100</u>	<u>143.242</u>
Gastos financieros:	7	(82.011)	(99.502)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		199.753	(26.149)
Deterioros y pérdidas	5 y 10	-	(26.149)
Resultados por enajenaciones y otros	6 y 10	199.753	-
RESULTADO FINANCIERO		117.742	(125.651)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>1.123.842</u>	<u>17.591</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 9	<u>1.123.842</u>	<u>17.591</u>

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		1.123.842	17.591
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por valoración instrumentos financieros			
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		1.097.203	1.888.253
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio		1.097.203	1.888.253
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.221.045	1.905.844

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

	Nota	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021		22.011.618	404.571	(999.988)	(234.597)	(513.118)	(336.822)	(298.673)	20.032.991
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022		22.011.618	404.571	(999.988)	(234.597)	(513.118)	(336.822)	(298.673)	20.032.991
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(279.615)	1.520.203	1.240.588
Distribución del resultado		-	-	-	-	(336.822)	336.822	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	(15.506)	-	-	-	(15.506)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2022		22.011.618	404.571	(999.988)	(250.103)	(849.940)	(279.615)	1.221.530	21.258.073
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		22.011.618	404.571	(999.988)	(250.103)	(849.940)	(279.615)	1.221.530	21.258.073
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	1.123.842	1.097.203	2.221.045
Distribución del resultado		-	-	-	-	(279.615)	279.615	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	1.675	-	-	-	1.675
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2022		22.011.618	404.571	(999.988)	(248.428)	(1.129.555)	1.123.842	2.318.733	23.480.793

Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2023
(expresado en euros)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		874.973	96.280
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.123.842	17.591
Ajustes del resultado:		(117.742)	125.651
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	11	-	26.149
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	6	(199.753)	-
Gastos financieros (+)	7	82.011	99.502
Cambios en el capital corriente:		(49.117)	52.540
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		4.176	(6.013)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(53.293)	58.554
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(82.011)	(99.502)
Pagos de intereses (-)	7	(82.011)	(99.502)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.078.784	1.261.911
Pagos por inversiones (-):		(760.000)	(245.000)
Empresas del grupo y asociadas		-	(97.000)
Otros activos financieros	11	(760.000)	(245.000)
Cobros por desinversiones (+):		1.838.784	1.506.911
Otros activos financieros	6	1.838.784	1.506.911
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.920.918)	(1.332.903)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(9.319)	(20.608)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	8	(9.319)	(20.608)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.911.598)	(1.312.295)
Emisión:		185.103	7.417.576
Deudas con entidades de crédito (+)	11	-	7.417.576
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		185.103	-
Devolución y amortización de:		(2.096.701)	(17.459.742)
Obligaciones y valores similares (-)		-	(8.729.871)
Deudas con entidades de crédito (-)	7	(2.096.701)	(7.931.871)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	(798.000)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		32.839	25.288
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		78.816	140.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		111.655	165.555

1 – Información General

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

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

La Sociedad posee al 30 de junio de 2023 el 100% de Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.U., pero no ha presentado estados 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 la consolidación de las participadas no es representativa para mostrar la imagen fiel del grupo, no ha sido requerido por BME Growth, de acuerdo a los administradores de la sociedad.

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

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

en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

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

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

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

Contrato de gestión

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

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

- a) Comisión de gestión:

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

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

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

b) Comisión de éxito:

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

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

Con fecha 24 de febrero de 2022, Rusia invadió 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.

En este sentido, a fecha de formulación de la presente nota a los estados financieros intermedios, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación de la situación actual conforme a la información disponible.

La condición de la Sociedad como SOCIMI de SOCIMI entraña ciertas peculiaridades respecto al resto de SOCIMI.

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

Cada una de estas SOCIMI participadas tiene su equipo gestor con el que, si bien el equipo gestor de Mistral Iberia tiene un trato periódico para conocer la estrategia y marcha del negocio, en el cual puede influir por sus comentarios o el sentido de su voto en las juntas de accionistas, estos son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que la Sociedad 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 la Sociedad, una de las fortalezas de la misma.

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

Teniendo en cuenta el artículo 3 de la Ley 11/2009 comentado anteriormente la Sociedad no cumple a 30 de junio de 2023 con las exigencias de la Ley de SOCIMI en relación con el cumplimiento de recepción de al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo procedentes de activos aptos. Sin embargo, la Sociedad estima que en los próximos meses subsanará dicho incumplimiento y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial 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 2023 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 los estados financieros intermedios de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en los estados financieros intermedios.

b. Imagen fiel:

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 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 esta memoria vienen expresadas en euros.

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

En los presentes estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2023 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.

d. 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.

e. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 30 de junio de 2023 un fondo de maniobra negativo de 771.565 euros (2.812.505 euros de importe negativo a 31 de diciembre de 2022) generado, principalmente, por las deudas a corto plazo contraídas con entidades financieras.

Por ello, con posterioridad al 30 de junio de 2023 la Sociedad ha enajenado acciones por importe total superior a 2 millones de euros, lo que otorga tesorería adicional suficiente para hacer frente sus obligaciones de pago próximas.

Debido a este acontecimiento descrito anteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad no cree que se puedan generar problemas en el curso normal del negocio, al disponer adicionalmente de suficientes activos realizables, y por ello ha preparado las presentes los 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 nota a los estados financieros intermedios.

f. Agrupación de partidas

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

g. Cambios en criterios contables:

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

h. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3 – Aplicación del resultado

Con fecha 14 de junio de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 como se indica a continuación:

Reparto/(Aplicación)	Euros
	31/12/2022
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(279.615)
	(279.615)

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Instrumentos financieros:

a.1) Activos financieros

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

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

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

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

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- En el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que vengan motivados por la insolvencia del deudor; o
- En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la no recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada, por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, la Sociedad presume que el activo ha sufrido un deterioro cuando:

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

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

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

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

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

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

a.1.3) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios. Dichas inversiones se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. En aquellos casos, en los que la Sociedad haya adquirido las participaciones en empresas del grupo, a través de una fusión, escisión o a través de una aportación no dineraria, si estas

le otorgan el control de un negocio, valora la participación siguiendo los criterios establecidos por las normas particulares para las transacciones con partes vinculadas, establecida por el apartado 2 de la NRV 21ª de "Operaciones entre empresas del grupo", en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a la nota a los estados financieros intermedios 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 una nota a los estados financieros intermedios 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 la nota a los estados financieros intermedios individuales de la sociedad aportante.

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

En el caso en el que la empresa participada participe a su vez en otra, se considera el patrimonio neto que se desprende de la nota a los estados financieros intermedios consolidadas.

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

a.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

- a.2.1) 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

c. Estado de flujos de efectivo

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

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

d. Ingresos y Gastos:

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

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

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

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

e. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

- Ingresos por dividendos

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

- Ingresos por intereses

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

f. Provisiones y contingencias:

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

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 intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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

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

g. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Activos financieros a coste

A continuación, detallamos la información de los activos financieros valorados a coste a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, expresada en euros, y que es la siguiente:

30 de junio de 2023:

Denominación	% participación	Capital social	Otras partidas	Resultado	Total patrimonio	Valor en libros			VNC
						Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	7,69%	3.000.000	(567.415)	339.409	2.771.994	230.645		(36.949)	193.696
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.	5,57%	5.000.000	1.941.417	(984)	6.940.433	366.000	-	-	365.949
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.	100%	60.000	(1.104)	(200)	58.697	60.000	-	-	60.000
Total		8.060.000	1.372.898	338.225	9.771.123	656.645	-	(36.949)	619.645

31 de diciembre de 2022:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

Denominación	% participación					Valor en libros			VNC
	Directa	Capital social	Otras partidas	Resultado	Total patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	7,69%	3.720.000	(378.903)	(224.106)	3.116.991	286.000	(26.149)	(10.800)	249.000
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.	5,57%	5.000.000	1.975.879	(29.827)	6.946.052	366.000	-	-	366.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.U.	100%	60.000	(744)	(360)	58.896	60.000	-	-	60.000
Total		8.780.000	1.596.232	(254.293)	10.121.939	712.000	(26.149)	(10.800)	675.000

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. en un primer momento al 50%, cuyo objeto social es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Dicha Sociedad inició su actividad empresarial tras realizar la compra de unas fincas situadas en Calle Espartero 4, Valencia, consistente en viviendas y plazas de aparcamiento. Con fecha 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. posee el 7,69% del capital social de dicha participada.

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral BCN Real Estate Socimi, S.A. La sociedad cambio su denominación social durante el ejercicio 2022 a Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. La Sociedad fue fundada inicialmente con 60.000 acciones de un euro cada una, y durante el segundo semestre del año 2022 inició su actividad empresarial tras realizar la compra con fecha 12 de julio de 2022 de un edificio ubicado en la Calle Barceló 5, de Madrid. Adicionalmente se realizó una ampliación de capital por importe de 4.940.000 euros a través de la emisión 4.940.000 acciones de valor un euro cada una. Con fecha 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad posee un 5,57% del capital social de dicha participada.

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 de la sociedad 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. Con fecha 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la Sociedad posee el 100% del capital social de dicha participada, la cual carece de actividad hasta el 30 de junio de 2023.

Ninguna de las empresas descritas anteriormente en las que participa la Sociedad, cotiza a 30 de junio de 2023 ni lo hacía al 31 de diciembre de 2022.

Los administradores de la Sociedad consideran a Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.U. como empresa del grupo, así como a Mistral Residencial, S.A. y Mistral Iberia Socimi II, S.A. como empresas asociadas al tener la Sociedad influencia significativa sobre ellas. No obstante, la consolidación de las participadas no es obligatoria mercantilmente por no sobrepasar los límites establecidos por razón de tamaño y actualmente no es representativa para mostrar la imagen fiel del grupo y por tanto no ha sido requerido por BME Growth, de acuerdo a los administradores de la Sociedad.

6 - Activos financieros

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo con cambios en el patrimonio neto a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto	26.703.853	27.127.447	26.703.853	27.127.447
Total	26.703.853	27.127.447	26.703.853	27.127.447

El detalle por inversión del movimiento de los activos financieros con cambios en el patrimonio neto a largo plazo (global, y detallado por sociedades) es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo	31/12/2022	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	30/06/2023
Instrumentos de patrimonio	27.127.447	-	(1.520.798)	1.097.203	26.703.853
Total	27.127.447	-	(1.520.798)	1.097.203	26.703.853

Activos financieros a largo plazo	31/12/2021	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	31/12/2022
Instrumentos de patrimonio	26.798.348	311.610	(1.502.713)	1.520.203	27.127.447
Total	26.798.348	311.610	(1.502.713)	1.520.203	27.127.447

A 30 de junio de 2023

	31/12/2022	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	30/06/2023
Instrumentos de patrimonio	27.127.447	-	(1.520.798)	1.097.203	26.703.853
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	851.043	-	(90.731)	340.800	1.101.113
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	16.715.730	-	(1.199.801)	1.218.870	16.734.800
Inbest Prime I Inmuebles	5.545.581	-	-	-	5.545.581
Domo Activos, S.A.	3.752.592	-	-	(430.233)	3.322.359
Olimpo Real State Socimi S.A.	262.500	-	(230.266)	(32.234)	-

A 31 de diciembre de 2022

	31/12/2021	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	31/12/2022
Instrumentos de patrimonio	26.798.348	311.610	(1.502.713)	1.520.203	27.127.447
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	1.032.545	-	(27.671)	(153.831)	851.043
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	15.788.228	8.610	(476.565)	1.395.457	16.715.730
Inbest Prime I Inmuebles	5.747.239	-	(349.193)	147.536	5.545.581
Olimpo Real State Socimi S.A.	-	245.000	(14.734)	32.234	262.500
Domo Activos, S.A.	4.230.335	58.000	(634.550)	98.807	3.752.592

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

El desglose de los Activos Financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

A 30 de junio de 2023

	Nº Acciones	% participación	Valor Adquisición	Valor Razonable	Ajuste de Valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.564.000	4,82%	14.436.231	16.734.800	2.298.569
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	201.669	0,24%	796.649	1.101.113	300.266
Domo Activos S.A.	2.390.186	20,87%	4.451.761	3.322.359	(1.129.402)
Inbest Prime 1 Inmuebles	5.041.438	10,56%	4.696.281	5.545.582	849.301
Total			24.380.922	26.703.853	2.318.733

A 31 de diciembre de 2022

	Nº Acciones	% participación	Valor Adquisición	Valor Razonable	Ajuste de Valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.671.573	5,15%	15.636.032	16.715.730	1.079.698
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	201.669	0,24%	887.380	851.043	(40.534)
Domo Activos S.A.	2.390.186	20,87%	4.451.761	3.752.592	(699.169)
Inbest Prime 1 Inmuebles	5.041.438	10,56%	4.696.281	5.545.581	849.300
Olimpo Real State Socimi S.A.	250.000	0,13%	230.266	262.500	32.234
Total			25.901.720	27.127.446	1.221.530

El valor razonable de los Activos Financieros 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 2023 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe positivo de 1.097.203 euros (beneficio de 1.520.203 euros a 31 de diciembre de 2022), quedando por tanto un importe acumulado en patrimonio de 2.318.733 euros positivos (1.221.530 euros positivos al 31 de diciembre de 2022).

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 1.236.706 euros correspondientes a Lar España Real Estate Socimi, S.A., S.A., Atom Hoteles Socimi, S.A., Inbest Prime I Inmuebles, S.A., Domo Activos S.A., y Olimpo Real Estate Socimi, S.A. que se han registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

A su vez, durante el ejercicio del año 2023 la Sociedad ha recibido una devolución de prima por parte de Atom Hoteles Socimi, S.A. por importe de 206.194 euros (en 2022 recibió 476.565 euros por el mismo concepto), de Lar España Real Estate Socimi, S.A. por importe de 90.731 euros (27.671 euros en 2022), así como de Olimpo Real Estate Socimi S.A. por importe de 12.594 euros

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

(14.734 euros en 2022).

Adicionalmente en 2022 se recibió devolución de prima de emisión de Inbest Prime I Inmuebles, S.A. por importe de 349.193 euros, y de Domo Activos, S.A por importe de 634.550 euros

Durante el periodo terminado el 30 de junio del año 2023, la Sociedad ha vendido las acciones de Olimpo Real Estate Socimi S.A., que tenía registradas 230.266 euros, por generando una plusvalía 42.329 euros. También se han vendido acciones de Atom Hoteles Socimi S.A., que tenía registradas 993.017 euros, generando una plusvalía de 157.424 euros. Por lo tanto, el total de plusvalías generadas a 30 de junio de 2023 ha ascendido a 199.753 euros.

No se realizaron operaciones de venta de acciones durante 2022.

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

	30/06/2023	31/12/2022
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (ver nota 11)	1.115.000	180.000
Inversiones financieras a corto plazo	-	175.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	111.655	78.816
Total	1.226.655	433.816

El saldo de los clientes y otras cuentas a cobrar asciende a 20.767 euros a 30 de junio de 2023 (a 24.943 euros a diciembre de 2022). No existen deterioros en el epígrafe de “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

La clasificación por categorías y clases de los pasivos financieros para el ejercicio terminado 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	30/06/2023	31/12/2022
Deudas	5.025.912	6.992.316
Deudas a largo plazo con entidades financieras	3.071.140	3.731.869
Deudas a corto plazo con entidades financieras	1.744.771	3.180.744
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	185.000	24.897
Otros pasivos financieros	25.000	54.806
Acreedores y otras cuentas a pagar	64.215	10.817
Acreedores varios	64.110	10.817
Otras deudas con las administraciones públicas	105	-
Total	5.090.127	7.003.133

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

El vencimiento de las deudas con entidades financieras al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	12 meses	24 meses	36 meses	48 meses	Total
Préstamo ICO SABADELL 1,5 MM€	378.335	388.147	-	-	766.482
Crédito SABADELL 1,8MM €	-	1.791.690	-	-	1.791.690
Préstamo SABADELL 2,6 MM€	866.435	891.305	-	-	1.757.740
Crédito BANKINTER 500 K	500.000	-	-	-	500.000
	1.744.771	3.071.141	-	-	4.815.911

El vencimiento de las deudas con entidades financieras al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Total
Préstamo ICO SABADELL 1,5 MM€	374.201	382.517	227.048	-	983.766
Crédito SABADELL 1,8MM €	-	1.364.564	-	-	1.364.564
Préstamo SABADELL 2,6 MM€	819.660	866.435	891.305	-	2.577.400
Crédito SABADELL 1.5M	1.502.921	-	-	-	1.502.921
Crédito BANKINTER 500 K	483.962	-	-	-	483.962
	3.180.744	2.613.516	1.118.353	-	6.912.613

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 anual del 2,20%.

Con fecha de 31 de marzo de 2022, la sociedad contrató un crédito 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 2023 asciende a 1.791.690 euros.

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 y tipo de interés 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 2024 y tipo de interés 4,95%. A 30 de junio de 2023 se ha dispuesto 500.000 euros.

Los gastos financieros devengados a 30 de junio de 2023 han ascendido a 82.011 euros (99.502 euros en ese mismo periodo en 2022).

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 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social asciende a 22.011.618 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas.

A 30 de junio de 2023 los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del Capital social son los siguientes:

Accionistas	% participación
HFMX Designated Activity Company	25,01%
Juan Manuel Mata Garcia	11,26%
Fernando Javier Llorente Torres	9,99%
Francois Raphael León	6,81%
Salomón Rondón Giménez	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 30 de junio de 2023 el saldo de la cuenta de valores asciende a 238.127 euros (239.506 euros en el ejercicio 2022) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja un saldo por importe de 72.617 euros (71.466 euros en el ejercicio 2022).

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

Como consecuencia de las enajenaciones de las acciones propias a valor de mercado, al cierre del ejercicio terminado en 30 de junio de 2023 no se han recogido beneficios o pérdidas en operaciones con acciones propias, al igual que en 31 de diciembre 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 el ejercicio 2022, la Sociedad presentó en su Junta de Accionistas de 26 de mayo una reducción de Capital para cancelar dicha reserva negativa dotada como consecuencia del dividendo repartido incorrectamente. El importe de la reducción del capital será por importe de 1.009.203 euros. La reducción del capital es por un importe inferior al dividendo repartido el ejercicio 2020, porque el resultado de dicho ejercicio fue utilizado para reducir parcialmente la reserva negativa generada por el reparto de dividendo. También se tiene previsto realizar una devolución de aportación a los socios por importe de 1.100.580 euros.

09 - SITUACIÓN FISCAL

A 30 de junio de 2023 la sociedad no tiene gasto por impuesto de sociedades al estar bajo el régimen fiscal SOCIMI (ver nota 1) pese a tener un beneficio de 1.123.842 euros.

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2022 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente ha sido nulo, dado que la Sociedad ha tenido una pérdida de 279.615 euros.

La conciliación del resultado neto del ejercicio y la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades para el periodo terminado el 30 de junio de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

<u>Ejercicio 2023</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
<u>Resultado del ejercicio después de impuestos</u>			<u>1.123.842</u>
<u>Impuesto de Sociedades</u>			<u>-</u>
<u>Diferencias Permanentes</u>			<u>-</u>
<u>Base imponible (Resultado Fiscal)</u>			<u>1.123.842</u>

<u>Ejercicio 2022</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Total</u>
<u>Resultado del ejercicio después de impuestos</u>			<u>(279.615)</u>
Impuesto de Sociedades			-
Diferencias Permanentes			-
Base imponible (Resultado Fiscal)			<u>(279.615)</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 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos de los últimos 4 ejercicios. La Sociedad no tiene a 30 de junio de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 créditos constituidos frente a la Hacienda Pública.

10 – INGRESOS Y GASTOS

Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 30 de junio 2023 y al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Servicios de profesionales independientes	94.157	98.665
Servicios bancarios y similares	42.271	73.429
Otros servicios	93.630	119.692
Tributos	554	6.346
Total Servicios exteriores	230.611	298.131

Dentro del epígrafe de “Otros servicios” un total de 84.370 euros corresponden a la comisión de gestión devengada por Mistral Investment Management, S.L. durante el ejercicio 2023 conforme al acuerdo descrito en la Nota 1 (110.666 euros al 30 de junio de 2022 recogidos en “Otros servicios”).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias a 30 de junio de 2023 asciende a 199.753 euros, que corresponden íntegramente al beneficio de la venta de participaciones de Olimpo Real Estate Socimi, S.A. y Atom Hoteles Socimi, S.A. por un importe de 42.329 euros y 157.424 euros respectivamente (ver nota 6).

A 30 de junio de 2022 el importe recogido en este epígrafe de cuentas y perdidas ascendía a 26.149 euros a correspondientes al deterioro de la participación en Mistral Residencial S.A. (ver nota 5).

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Prestamos entre partes vinculadas

A 30 de junio de 2023, al igual que a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene un crédito con Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A. por valor de 25.000 euros ya devueltos a fecha de formulación de estos Estados Financieros Intermedios y no devenga intereses.

A 30 de junio de 2023, la Sociedad tiene una serie de créditos con Mistral Residencial, S.A. por importe de 185.000 que espera devolver en el corto plazo y no devenga intereses.

Créditos 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 2023 es la siguiente:

Sociedad	Fecha concesión	Principal	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.	26/05/2022	70.000	-	70.000	70.000
MISTRAL COSTA REAL ESTATE SOCIMI S.A.	30/06/2023	800.000	-	800.000	800.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	02/11/2022	50.000	-	50.000	50.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	30/11/2022	60.000	-	60.000	60.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	27/01/2023	35.000	-	35.000	35.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	27/02/2023	60.000	-	60.000	60.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	27/03/2023	20.000	-	20.000	20.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	27/04/2023	20.000	-	20.000	20.000
		1.115.000		1.115.000	1.115.000

Estos créditos se esperan cobrar en el corto plazo y no devengan intereses.

La clasificación por categorías y clases de los activos financieros con empresas vinculadas para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Sociedad	Fecha concesión	Principal	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.	26/05/2022	70.000	-	70.000	70.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	30/11/2022	110.000	-	110.000	110.000
		180.000		180.000	180.000

Estos créditos se esperan cobrar en el corto plazo y no devengan intereses.

Adicionalmente, con fecha de 17 de mayo de 2022, la Sociedad realizó un préstamo convertible en acciones a Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. (Antes 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 Iberia Socimi II, S.A. por importe total de 220.000 euros con fecha de vencimiento 30 de septiembre de 2022. En dicha fecha la Sociedad convirtió los préstamos en participaciones de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.

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

Durante los ejercicios cerrados a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

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

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

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 cerrado a 30 de junio de 2023.

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., Mistral Costa 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		0,66%	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)		0,32%	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		4,99%	Persona física representante de Mistral Iberia 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 2023

Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		3,15%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administradora Única.
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Presidenta del Consejo de Administración de la sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo de Administradora Única.

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%	0,15%	
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)	-	0,19%	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 efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Notas a los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2023

de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes.

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.

	30/06/2023	30/06/2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	12
Ratio de operaciones pagadas	14	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	0	25
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	144.086	145.278
Total pagos pendientes	56.318	19.946

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.

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	30/06/2023		30/06/2022	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	144.086	72%	145.278	88%
Número de facturas pagadas	39	72%	37	12%

13 - OTRA INFORMACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, dietas y otros beneficios, ni poseen títulos ni créditos o garantías

de ningún tipo concedidos durante la revisión limitada a 30 de junio de 2023 ni a 30 de junio de 2022.

Asimismo, no existe personal considerado de Alta Dirección. La labor de alta dirección es ejercida por Mistral Investment Management.

La Sociedad no tiene personal contratado.

14 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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 de los años 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, salvo DOMO ACTIVOS, S.A.

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

No es de aplicación.

16 - HECHOS POSTERIORES

Con fecha 28 de julio de 2023 la Sociedad ha entregado arras de 430.056 euros por una vivienda con trastero y cuatro plazas de garaje. Asimismo, en fecha 15 de septiembre de 2023 entregó en concepto de ampliación de las arras 107.514 euros adicionales.

Con fecha 3 de agosto de 2023 la Sociedad ha escriturado otra vivienda con trastero y cuatro plazas de garaje por importe total de 2.150.280 euros.

No se han producido otros hechos significativos que deban ser mencionados y que pudiesen afectar a los estados financieros intermedios de la Sociedad.

FORMULACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30 DE JUNIO DE 2023

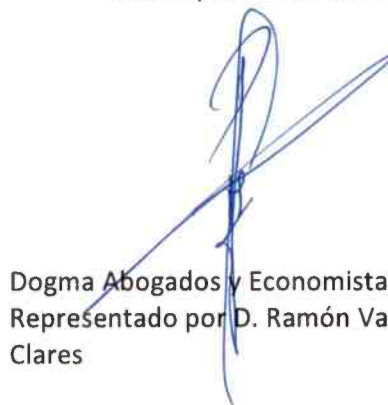
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Madrid, 24 de octubre de 2023



D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración



Dogma Abogados y Economistas SL
Representado por D. Ramón Valencia
Clares



D. Alejandro Grisanti Capriles



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



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