

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

Madrid, 29 de abril de 2024

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 Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023.
- Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 e Informe de Gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno.

Asimismo, se informa que la sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen,

D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones financieras

Según se indica en la nota 7 de la memoria adjunta, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad posee inversiones financieras que representan aproximadamente el 80% del total de activo.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal y como se indica en la nota 4.c de la memoria adjunta, las inversiones financieras se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, y su valoración posterior se realiza dependiendo de la tipología de activo financiero en la que los mismos se clasifiquen. Como consecuencia de la relevancia de las inversiones financieras, así como las correcciones valorativas de las mismas realizadas por la dirección que implican la aplicación de juicios de valor y estimaciones, esta cuestión ha sido considerada como el aspecto más relevante de la auditoría.

Nuestros principales procedimientos de auditoría en respuesta al riesgo indicado han consistido, entre otros, en la obtención y revisión de la documentación soporte del detalle de las inversiones financieras al cierre del ejercicio y la evaluación de la razonabilidad de los cálculos y estimaciones realizadas por la Sociedad para determinar su valoración y la eventual corrección por deterioro de dichas inversiones. Adicionalmente, hemos confirmado con terceros totalidad de las acciones cotizadas existentes al cierre del ejercicio. Asimismo, hemos revisado las operaciones de adquisición y venta para comprobar el correcto registro de las mismas, así como las plusvalías y minusvalías generadas en las operaciones de venta. Por último, hemos verificado la clasificación que ha hecho la Sociedad de sus diferentes activos financieros para clasificarlos en una categoría u otra.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

26 de abril de 2024



GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/01178

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Datos expresados en euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		28.315.995	27.802.447
Inversiones inmobiliarias	5	4.292.256	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	1.110.465	675.000
Inversiones financieras a largo plazo	7	22.913.274	27.127.447
ACTIVO CORRIENTE		431.435	458.759
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7 y 9	10.772	24.943
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 y 12	332.222	180.000
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	175.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	88.441	78.816
TOTAL ACTIVO		28.747.430	28.261.206
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		22.079.029	21.258.073
FONDOS PROPIOS	9	20.516.694	20.036.543
Capital		19.902.017	22.011.618
Prima de emisión		404.571	404.571
Reservas		9.033	(999.988)
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(226.632)	(250.103)
Resultados de ejercicios anteriores		(1.129.555)	(849.940)
Resultado del ejercicio	3	1.557.260	(279.615)
Ajustes por cambios de valor	7	1.562.335	1.221.530
PASIVO NO CORRIENTE		5.105.788	3.731.869
Deudas a largo plazo		5.105.788	3.731.869
Deudas con entidades de crédito	8	5.105.788	3.731.869
PASIVO CORRIENTE		1.562.613	3.271.264
Deudas a corto plazo	8	1.343.703	3.235.550
Deudas con entidades de crédito		1.342.635	3.180.744
Otros pasivos financieros		1.068	54.806
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 12	167.500	24.897
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	51.410	10.817
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.747.430	28.261.206

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Datos expresados en euros)

	Notas	31.12.2023	31.12.2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	7	1.243.106	447.040
Otros ingresos de explotación		6.182	-
Otros gastos de explotación	11	(520.887)	(514.532)
Amortización del inmovilizado		(8.304)	-
Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	7 y 11	1.000.390	-
Otros resultados		5	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.720.492	(67.492)
Gastos financieros	8	(187.074)	(190.121)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	4.198
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		36.949	(26.200)
Deterioros y pérdidas	6 y 11	36.949	(26.149)
Resultados por enajenaciones y otras		-	(51)
RESULTADO FINANCIERO		(150.125)	(212.124)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.570.367	(279.615)
Impuestos sobre beneficios		(13.107)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	3 y 10	1.557.260	(279.615)

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Datos expresados en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.557.260	(279.615)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por valoración de activos y pasivos		
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	340.805	1.520.203
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	<u>340.805</u>	<u>1.520.203</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>1.898.065</u>	<u>1.240.588</u>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO INICIO DEL AÑO 2022	<u>22.011.618</u>	<u>404.571</u>	<u>(999.988)</u>	<u>(234.597)</u>	<u>(513.118)</u>	<u>(336.822)</u>	<u>(298.673)</u>	<u>20.032.991</u>
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	<u>22.011.618</u>	<u>404.571</u>	<u>(999.988)</u>	<u>(250.103)</u>	<u>(849.940)</u>	<u>(279.615)</u>	<u>1.221.530</u>	<u>21.258.073</u>
SALDO INICIO DEL AÑO 2023	<u>22.011.618</u>	<u>404.571</u>	<u>(999.988)</u>	<u>(250.103)</u>	<u>(849.940)</u>	<u>(279.615)</u>	<u>1.221.530</u>	<u>21.258.073</u>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.557.260	340.805	1.898.065
(-) Reducciones de capital	(2.109.601)	-	1.009.021	-	-	-	-	(1.100.580)
Distribución del resultado	-	-	-	-	(279.615)	279.615	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	23.471	-	-	-	23.471
SALDO, FINAL DEL AÑO 2023	<u>19.902.017</u>	<u>404.571</u>	<u>9.033</u>	<u>(226.632)</u>	<u>(1.129.555)</u>	<u>1.557.260</u>	<u>1.562.335</u>	<u>22.079.029</u>

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Datos expresados en euros)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		634.412	(698.869)
Resultado del ejercicio después de impuestos	3	1.557.260	(279.615)
Ajustes del resultado:		(2.056.422)	(256.919)
Dividendos	7	(1.243.106)	(447.040)
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		(1.000.390)	-
Gastos financieros (+)	8	187.074	190.121
Cambios en el capital corriente:		77.542	(419.254)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		14.171	(5.211)
Otros activos corrientes (+/-)		22.778	(355.000)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		40.593	(59.043)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		1.056.032	256.919
Pagos de intereses (-)	8	(187.074)	(190.121)
Cobro de dividendos		1.243.106	447.040
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		989.755	814.302
Pagos por inversiones (-):		(4.563.939)	(688.411)
Empresas del grupo y asociadas		(45.668)	-
Inversiones inmobiliarias	5	(4.300.560)	-
Otros activos financieros		(217.711)	(688.411)
Cobros por desinversiones (+):		5.553.694	1.502.713
Otros activos financieros	7	5.553.694	1.502.713
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.567.042)	(176.884)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		23.471	(15.506)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		23.471	(15.506)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.590.513)	(161.378)
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (+)		(1.733.116)	23.628
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+/-)		142.603	(185.006)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		57.125	(61.451)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		78.816	140.267
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		88.441	78.816

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

1 – Información General

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

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

La Sociedad posee al 31 de diciembre de 2023 el 11,43% (100% a 31 de diciembre de 2022) de Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A.U., y no formula a 31 de diciembre de 2023 ni ha formulado cuentas anuales consolidadas en ejercicios anteriores 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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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.

Teniendo en cuenta el artículo 3 de la Ley 11/2009 comentado anteriormente, la Sociedad no cumple a 31 de diciembre 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 periodo impositivo procedentes de activos aptos. Sin embargo, la Sociedad estima que en el próximo periodo se subsanará dicho incumplimiento y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial de SOCIMI.

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.

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

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

La condición de 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.

2 - Bases de presentación de las cuentas anuales

a. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notario, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en las cuentas anuales.

b. Imagen fiel:

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 17, 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 la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre 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. Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

e. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2023 un fondo de maniobra negativo de 1.131.178 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.

La sociedad tiene disponibles acciones, las cuales estaban pignoradas en garantía de dos préstamos: un crédito ICO de 1,5 millones cancelado totalmente y un préstamo de 2,6 millones amortizado en 1,27 millones de euros; estas acciones podrían venderse estimándose la mejora del fondo de maniobra en un importe de al menos 1.800.000 euros.

En fecha 28 de febrero de 2024, la Sociedad ha firmado una póliza de crédito de 1.500.000 euros con Banco Sabadell al tipo de interés del 4,952%.

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 de suficientes activos realizables, y por ello ha preparado las presentes cuentas anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

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 las presentes cuentas anuales.

i. Corrección de Errores

No se han detectado errores existentes significativos que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022. Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentados en sus apartados correspondientes.

3 – Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (que se muestra de manera comparativa con la presentada en relación al ejercicio 2022) formulada por el Consejo de Administración y que se someterá a la aprobación de Junta General Ordinaria de

Accionistas se indica a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2023	31/12/2022
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	1.557.260	(279.615)
	1.557.260	(279.615)

Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2023	31/12/2022
Reserva legal	155.726	-
Dividendo ordinario	1.401.534	
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(279.615)
	1.557.260	(279.615)

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 en los términos indicados en el cuadro anterior.

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrir.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización aplicados son los siguientes:

Elemento	Porcentaje de amortización
Construcciones	2%

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

a.1) Terrenos y construcciones

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Los terrenos no se amortizan.

b) Deterioro de valor de los activos no financieros

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

b) Inversiones inmobiliarias

Este apartado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

c. Instrumentos financieros:

c.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:

c.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.

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

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

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

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

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

que el mismo cause baja o se deteriore, momento en el que el importe reconocido en el patrimonio neto se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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.

c.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 21^a de “Operaciones entre empresas del grupo”, en virtud de la cual, las mismas han de ser valoradas por los valores que aportaban las mismas a las cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los criterios establecidos por el Código de Comercio, del grupo o subgrupo mayor en el que se integre la Sociedad adquirida, cuya sociedad dominante sea española. En el caso, de no disponer de unas cuentas anuales consolidadas, formuladas bajo los principios establecidos por el Código de Comercio, en el que la sociedad dominante sea española, se integrarán por el valor que aportaban dichas participaciones a las cuentas anuales individuales de la sociedad aportante.

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

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

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

c.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:

- c.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.

d. 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.

e. 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

f. 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.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes y la Sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

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

.

g. 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).

h. Provisiones y contingencias:

El Consejo de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

h.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.

h.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

i. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2023 y 2022, de los valores brutos y de la amortización acumulada son:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 01.01.2022	-	-	-
Saldo al 31.12.2022	-	-	-
Entradas	<u>2.884.161</u>	<u>1.416.399</u>	<u>4.300.560</u>
Saldo al 31.12.2023	<u>2.884.161</u>	<u>1.416.399</u>	<u>4.300.560</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 01.01.2022	-	-	-
Dotación a la amortización	-	-	-
Saldo al 31.12.2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Dotación a la amortización	<u>-</u>	<u>(8.304)</u>	<u>(8.304)</u>
Saldo al 31.12.2023	<u>-</u>	<u>(8.304)</u>	<u>(8.304)</u>
Valor neto contable al 31.12.2022	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Valor neto contable al 31.12.2023	<u>2.884.161</u>	<u>1.408.095</u>	<u>4.292.256</u>

La Sociedad ha adquirido diez activos (dos viviendas y ocho plazas de garaje) situados en Madrid por importe 4.300.560 euros a 30 de octubre de 2023 con el propósito de alquilarlos.

La Sociedad ha realizado un reparto del coste de adquisición inicial entre el vuelo y el suelo atendiendo al recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, habiendo asignado un importe de 2.884.161 euros al componente terreno y el resto, por importe de 1.416.399 euros, al componente construcción.

a) Pérdidas por deterioro

De acuerdo a la Norma de valoración N° 2 del Plan General de Contabilidad y a la Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la Sociedad al menos al cierre de cada ejercicio revisa el valor razonable, la vida útil y los métodos de valoración de los inmuebles que posee.

Cuando el valor de mercado de un bien o cualquier otro valor que le corresponda sea inferior al valor amortizado, se procede a efectuar correcciones valorativas, dotando a tal efecto la pertinente provisión por deterioro, cuando, la depreciación sea reversible.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado ningún deterioro de inversiones inmobiliarias atendiendo al resultado de la valoración, realizada por el equipo de valoración de un experto independiente en dicho ejercicio.

El "Valor de Mercado" se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

6 – Activos financieros a coste

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

31 de diciembre de 2023:

Denominación						Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
	Directa	Capital social	Otras partidas	Resultado	Total patrimonio				
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	8%	2.400.003	(569.741)	731.758	2.562.020	184.516		-	184.516
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.	6%	5.000.000	1.941.417	(5.565)	6.935.852	365.949	-	-	365.949
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	11%	1.400.000	5.358.896	(307.921)	6.450.975	560.000	-	-	560.000
Total		8.800.003	6.730.572	418.272	15.948.847	1.110.465	-	-	1.110.465

31 de diciembre de 2022:

Denominación						Valor en libros			VNC
	% participación	Capital social	Otras partidas	Resultado	Total patrimonio	Coste	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	
	Directa								
MISTRAL RESIDENCIAL, S.A.	8%	3.720.000	(378.903)	(224.106)	3.116.991	286.000	(26.200)	(10.800)	249.000
MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.	6%	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	(26.200)	(10.800)	675.000

En marzo de 2022 se produjo la venta de Mistral Patrimonio, S.L.U. por importe de 3.000 euros. Esta operación no supuso beneficio o pérdida alguna para la Sociedad. Con fecha 10 de febrero de 2020 se constituyó la Sociedad actualmente denominada Mistral Residencial, S.A., participada por Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. 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 31/12/2023 Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. posee el 7,69% del capital social de la sociedad (7,69% a 31 de diciembre de 2022). Durante el ejercicio 2023, se ha llevado a cabo una disminución del capital social de Mistral Residencial, S.A., disminuyendo el valor de las acciones de 0,8065 euros por acción a 0,6452 euros por acción. A 31 de diciembre de 2023, el número de acciones que posee Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en Mistral Residencial, S.A. se mantiene respecto al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Con fecha 7 de marzo de 2024 la Sociedad adquiere 400.000 acciones de la Sociedad Mistral Residencial, S.A. por importe 258.065 euros siendo la participación en esta Sociedad de 18,44%.

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 31 de diciembre de 2023, la sociedad posee un 5,57% del capital social de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. (5,57% al 31 de diciembre de 2022).

Con fecha 14 de diciembre de 2020 se constituyó Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A. La sociedad cambio su denominación social durante el ejercicio 2023 a Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. La Sociedad fue fundadora y aportó 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 14 de julio de 2023 y 13 de octubre de 2023, se conceden por parte de la Sociedad a

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. dos préstamos convertibles en acciones por importe de 400.000 euros y 100.000 euros respectivamente. El 22 de diciembre de 2023, se acordó el aumento de capital social en 1.340.000 nuevas acciones, quedando un capital social de 1.400.000 acciones de 1 euro valor nominal con una prima de emisión de 4 euros por acción (5.360.000 euros de prima de emisión). En dicha ampliación de capital se compensaron dichos préstamos convertibles en acciones (100.000 euros como capital social y 400.000 euros como prima de emisión). En la actualidad, la Sociedad posee el 11,43% del capital social de dicha participada, que corresponde a 160.000 acciones,(100%, al 31 de diciembre de 2022), la cual posee activos adquiridos para su posterior venta.

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

Los administradores de la Sociedad consideran a Residencial Paseo de la Habana 147, S.A., Mistral Residencial, S.A. y Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. como empresas asociadas al tener la Sociedad influencia significativa sobre ellas. Teniendo esto en cuenta, la consolidación de las participadas no es representativa para mostrar la imagen fiel del grupo y no ha sido requerido por BME Growth, de acuerdo a los administradores de la sociedad.

7 - Activos financieros

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

	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activos a valor razonable con cambios en patrimonio Neto	22.913.274	27.127.447	22.913.274	27.127.447
Total	22.913.274	27.127.447	22.913.274	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) en los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

Activos financieros a largo plazo	31/12/2022	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pª valor	31/12/2023
Instrumentos de patrimonio	27.127.447	-	(4.554.978)	340.805	-	22.913.274
Total	27.127.447	-	(4.554.978)	340.805	-	22.913.274

Activos financieros a largo plazo	31/12/2021	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	Bº/Pª valor	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

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

A 31 de diciembre de 2023:

	31/12/2022	Altas	Bajas	Ajustes valor razonable	31/12/2023
Instrumentos de patrimonio	27.127.447	-	-(4.554.978))	340.805	22.913.274
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	851.043	-	(685.254)	(165.789)	-
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	16.715.730	-	(3.597.129)	926.733	14.045.334
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.545.582	-	-	-	5.545.582
Olimpo Real Estate Socimi S.A.	262.500	-	(272.595)-	10.09	-
Domo Activos, S.A.	3.752.592	-	-	(430.233)	3.322.358-

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 SOCIMI, S.A.	5.747.239	-	(349.193)	147.536	5.545.581
Olimpo Real Estate 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

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

A 31 de diciembre de 2023:

	Nº Acciones	% participación	Valor Adquisición	Valor Razonable	Ajuste de Valor
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	1.312.648	4,07%	12.202.895	14.045.333	1.842.437
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	-	-	-	-	-
Domo Activos S.A.	2.390.186	20,87%	4.451.761	3.322.358	(1.129.402)
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.041.438	10,08%	4.696.281	5.545.582	849.300
Olimpo Real Estate Socimi SA	-	-	-	-	-
Total			21.350.938	22.913.273	1.562.335

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.	201.666	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 I Inmuebles SOCIMI, S.A.	5.040.448	10,56%	4.696.281	5.545.581	849.300
Olimpo Real Estate Socimi SA	250.000	0,13%	230.266	262.500	32.234
Total			25.901.720	27.127.446	1.221.530

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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

Como consecuencia de la contabilización de los activos a su valor razonable en la categoría de activos financieros con cambios en el patrimonio neto, a 31 de diciembre de 2023 se ha producido un ajuste por cambio de valor en el patrimonio neto, por importe positivo de 340.805 euros (beneficio de 1.520.203 euros a 31 de diciembre de 2022), quedando por tanto un importe acumulado en patrimonio de 1.562.335 euros positivos (1.221.530 euros positivos al 31 de diciembre de 2022).

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, la Sociedad ha recibido dividendos de las sociedades en las que posee acciones por importe total de 1.243.106 euros correspondientes a Lar España Real Estate Socimi, S.A., Domo Activos, S.A., Atom Hoteles Socimi, S.A., Inbest Prime I Inmuebles, S.A. y Olimpo Real Estate Socimi, S.A. Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 recibió dividendos por importe de 447.040 euros correspondientes a Lar España Real Estate Socimi, S.A. y Atom Hoteles Socimi, S.A., Inbest Prime I Inmuebles, S.A. y Olimpo Real Estate Socimi, S.A.

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, de Lar España Real Estate Socimi, S.A. por importe de 90.731 euros, y de Olimpo Real Estate Socimi S.A. por importe de 12.594 euros.

A su vez, durante el ejercicio del año 2022 la Sociedad recibió una devolución de prima por parte de Atom Hoteles Socimi, S.A. por importe de 476.565 euros, de Lar España Real Estate Socimi, S.A. por importe de 27.671 euros, de Inbest Prime I Inmuebles, S.A. por importe de 349.193 euros, de Domo Activos, S.A por importe de 634.550 euros, así como de Olimpo Real Estate Socimi S.A. por importe de 14.734 euros.

Se realizaron operaciones de venta de acciones durante 2023 de Atom Hoteles SOCIMI, S.A., Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y de Olimpo Real State Socimi SA (en 2022 no se realizaron operaciones de ventas), según el siguiente detalle:

	Valor en libros	Precio de venta	Resultado en la venta
Atom Hoteles SOCIMI, S.A.	3.390.935	3.842.699	604.903
Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.	594.523	1.154.603	560.080
Olimpo Real State Socimi, S.A.	260.000	260.000	42.373
	<u>4.245.458</u>	<u>5.257.302</u>	<u>1.207.356</u>

A 31 de diciembre de 2023 se registra una pérdida de 206 miles de euros correspondientes a las correcciones de valor realizadas en las acciones de Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. tras la venta de la totalidad de las acciones.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10.772	24.943
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas (ver nota 12)	332.222	180.000
Inversiones financieras a corto plazo	-	175.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	88.441	78.816
Total	431.435	458.759

Las inversiones financieras a corto plazo de 2022 correspondían a un depósito contratado con Bankinter, S.A. vencido en febrero de 2023.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

El saldo de los clientes y otras cuentas a cobrar asciende a 10.772 euros a 31 de diciembre de 2023 (24.943 euros a diciembre de 2022). No existen deterioros en el epígrafe de “deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”.

8 - PASIVOS FINANCIEROS

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

	31/12/2023	31/12/2022
Deudas	6.616.991	6.992.316
Deudas a largo plazo con entidades financieras	5.105.788	3.731.869
Deudas a corto plazo con entidades financieras	1.342.635	3.180.744
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	167.500	24.897
Otros pasivos financieros	1.068	54.806
Acreeedores y otras cuentas a pagar	36.932	10.817
Acreeedores varios	36.932	10.817
Total	6.653.923	7.003.133

El vencimiento de las deudas con entidades financieras al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	2028	Siguintes	Total
Préstamo ICO SABADELL 1,5 MM€	382.516	227.048	-	-	-	-	609.564
Crédito SABADELL 1,8MM €	-	1.799.894	-	-	-	-	1.799.894
Préstamo SABADELL 2,6 MM€	858.593	891.304	-	-	-	-	1.749.897
Préstamo BK 1000 0264	50.763	53.707	56.821	60.116	63.602	859.525	1.144.534
Préstamo BK 1000 0271	50.763	53.707	56.821	60.116	63.602	859.525	1.144.534
	1.342.635	3.025.660	113.642	120.232	127.204	1.719.050	6.448.423

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

	2023	2024	2025	2026	2027	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	1.248.952	2.482.918	-	-	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%. La deuda a 31 de diciembre de 2023 asciende a 609.564 euros (983.766 euros a 31 de diciembre de 2022).

En fecha de 30 de junio de 2020 la sociedad contrato una póliza de crédito ICO con Banco Sabadell, S.A. por un importe máximo de 1.500.000 euros, con fecha de vencimiento de 30 de junio de 2023 y tipo de interés anual del 2,2%. A 31 de diciembre de 2023, la póliza de crédito ha sido cancelada.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Con fecha de 31 de marzo de 2022, la sociedad contrató una póliza de crédito con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 1.800.000 euros, con vencimiento el 31 de marzo de 2025 y tipo de intereses anual 2,85%. La cantidad dispuesta a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.799.894 euros (1.364.564 a 31 de diciembre de 2022).

Con fecha de 31 de marzo de 2022, la sociedad contrató un préstamo con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 2.600.000 euros, con vencimiento el 30 de junio de 2025 y tipo de interés anual 2,85%. La deuda a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.749.897 euros (2.577.400 euros a 31 de diciembre de 2022).

Con fecha de 30 de octubre de 2023, la sociedad contrató dos préstamos hipotecarios con el Banco Bankinter, S.A. por importe de 1.152.720 euros, cada uno, con vencimiento el 30 de noviembre de 2038 y tipo de interés anual 5,65% el primer año y variable a Euribor + 1,5% a partir del segundo año. La deuda a 31 de diciembre de 2023 de ambos préstamos asciende a 1.144.534 euros.

Los gastos financieros devengados en el ejercicio 2023 han ascendido a 187.074 euros (190.121 euros 2022).

9 - 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.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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.

Con fecha 17 de noviembre de 2023 se ejecuta la reducción de capital aprobada por la junta de accionistas el 26 de mayo de 2022, por 1.100.580,90 euros mediante la disminución del valor nominal de 0,05 euros por acción, quedando fijado un valor nominal de 0,95 euros por acción. Asimismo, se reduce el capital en 1.009.020,50 euros, cantidad en la que disminuyen las reservas voluntarias, mediante la disminución del valor nominal de las acciones en 0,04584 euros por acción, quedando dichas acciones con un valor nominal de 0,9041596 euros.

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2023, el capital social asciende a 19.902.017 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 0,9041596 euros de valor nominal, las cuales se encuentran completamente suscritas y desembolsadas.

A fecha de cierre de 31 de diciembre de 2022, el capital social ascendía a 22.011.618 euros, correspondiente a 22.011.618 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal, las cuales se encontraban completamente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre 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 Rapahel 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 fecha de cierre del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2023 el saldo de la cuenta de valores asciende a 226.632 euros (250.103 euros en el ejercicio 2022) registrados en el epígrafe de Patrimonio Neto, y la cuenta de efectivo refleja un saldo por importe de 82.700,45euros (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 31 de diciembre de 2023 no se han recogido pérdidas, al igual que en el ejercicio terminado 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. En noviembre de 2023 se ejecutó dicha reducción del capital 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 ha realizado una devolución de aportación a los socios por importe de 1.100.580 euros en el ejercicio finalizado en 31 de diciembre de 2023.

10 - SITUACIÓN FISCAL

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2023 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corrientes de 13.107 euros ya que la Sociedad ha enajenado un paquete de acciones de una de sus sociedades participadas antes de cumplirse los tres años de permanencia de las mismas en el activo de la Sociedad dando lugar a la tributación por esta enajenación y a la regularización de la tributación de los dividendos anteriormente percibidos por esta participada.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

En el ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2022 el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente fue nulo. La Sociedad tuvo una pérdida de 279.615 euros.

La conciliación del resultado neto del ejercicio y la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2023 y 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>1.557.260</u>
<u>Impuesto de Sociedades</u>			<u>(13.107)</u>
<u>Base imponible</u>			<u>1.570.367</u>
<u>Resultado que no tributa s/Régimen SOCIMI</u>			<u>1.501.601</u>
<u>Resultado que tributa s/Régimen SOCIMI</u>			<u>68.766</u>
<u>Cuota íntegra (25%)</u>			<u>17.191</u>
<u>Cuota líquida</u>			<u>17.191</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>
<u>Impuesto de Sociedades</u>			<u>-</u>
<u>Diferencias Permanentes</u>			<u>-</u>
<u>Base imponible (Resultado Fiscal)</u>			<u>(279.615)</u>
<u>Resultado que no tributa s/Régimen SOCIMI</u>			<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 las cuentas anuales.

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2019 y siguientes del Impuesto de Sociedades y demás impuestos que le son de aplicación. La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2023 ni a 31 de diciembre de 2022 créditos constituidos frente a la Hacienda Pública.

11 – INGRESOS Y GASTOS

Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Gasto en Reparaciones	417	362
Servicios de profesionales independientes	234.109	182.398
Primas de seguros	1.836	-
Servicios bancarios y similares	80.843	86.656
Suministros	266	-
Otros servicios	204.966	238.104
Tributos	(1.550)	7.012
Total Servicios exteriores	520.887	514.532

Dentro del epígrafe de “Otros servicios” un total de 191.636,19 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 (229.140 euros al 31 de diciembre 2022 recogidos entre “Otros servicios” y “Tributos”).

Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2022 asciende a 26.200 euros, el cual corresponde a 26.200 euros del deterioro de la participación en Mistral Residencial S.A. (ver nota 5).

A 31 de diciembre de 2023, el saldo de este epígrafe es de 1.037.339 euros, el cual corresponde principalmente a 604.902 euros positivos correspondientes al beneficio por la venta de un lote de acciones de Atom Hoteles SOCIMI, S.A., a 559.484 euros positivos correspondientes al beneficio por la venta de la participación en Lar España Real Estate SOCIMI, S.A. y 206.324 euros negativos de regularización de los ajustes de valor de las acciones, a 42.328 euros positivos correspondientes al beneficio por la venta de la participación en Olimpo Real Estate Socimi S.A. , y a 36.949 de la reversión del deterioro de la participación en Mistral Residencial, S.A.

12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Prestamos entre partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad solo tiene registrado un crédito con Mistral Residencial, S.A. por valor de 120.000 euros que a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ha sido cancelado. Asimismo, la Sociedad tiene registrado un préstamo con Mistral Patrimonio, S.L. por importe de 47.500 euros.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía registrado un crédito con Mistral Costa Real Estate

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Socimi, S.A. ahora denominada Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. por valor de 24.897 euros que también devolvió en el ejercicio 2023.

Créditos entre partes vinculadas

La clasificación por categorías y clases de los activos financieros con empresas vinculadas para el ejercicio terminado en 31 de diciembre 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
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	13/10/2023	27.000	-	27.000	27.000
EDIFICIO BARCELO 5, S.L.	30/11/2022	91.000	-	91.000	91.000
LAGOS HOME Staging, S.L.	10/11/2023	144.222		144.222	144.222
		332.222		332.222	332.222

Estos créditos se esperan cobrar en el corto plazo.

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

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.

Durante 2022, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. por importe de 70.000 euros que no devenga interés y se espera cobrar a corto plazo.

A cierre de 2022, la Sociedad concedió un crédito a la sociedad Edificio Barceló 5, S.L. por importe de 110.000 euros que no devenga interés y se espera cobrar a corto plazo. A 31 de diciembre de 2023 el crédito asciende a 91.000 euros.

En noviembre de 2023, la sociedad otorga una provisión de fondos a LAGOS HOME STAGING, S.L. por 144.222 euros para poner en marcha el amueblamiento de las dos viviendas de Paseo de la Habana 147.

El 22 de diciembre de 2023, se acordó el aumento de capital social de Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. por compensación de créditos, reduciendo los créditos con dicha sociedad por 500.000 euros y quedando solo pendiente un crédito por 27.000 euros.

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

Dogma Abogados y Economistas SL

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
PERSEIDA RENTA Y GESTIÓN SOCIMI, S.A.	SOCIMI	-	-	Consejero

Juan José Álvarez García

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

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan. A este respecto, a continuación, se incluye la información facilitada por aquellos administradores que han manifestado cargos y funciones que ejercen en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad vigentes en el periodo del ejercicio cerrado a 31 de diciembre 2023.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 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., Edificio Barceló 5, S.L., Residencial Paseo de la Habana 147, 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
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Compra y venta de edificios, locales comerciales, terrenos o cualquier otro bien inmueble; su explotación, bien directamente, bien en arrendamiento.		0,36%	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.
Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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	
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,19%	Consejero de la Socimi
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	5%	0,15%	Gestora de la sociedad
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Compra y venta de edificios, locales comerciales, terrenos o cualquier otro bien inmueble; su explotación, bien directamente, bien en arrendamiento		0,22%	Gestora de la sociedad
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,11%	Gestora de la sociedad
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas		0,11%	Gestora de la sociedad

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

13 – 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 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.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	0	5
Ratio de operaciones pagadas	0	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	30
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	4.724.703	416.142
Total pagos pendientes	27.326	91.077

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:

	2023		2022	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	4.724.703	99%	416.142	98%
Número de facturas pagadas	101	95%	86	98%

14 - 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 los ejercicios 2023 y 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.

15 – 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.

16 – 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 5, en la Nota 6, excepto las acciones de Mistral Residencial, S.A. y Residencial Paseo de la Habana 147, S.A., y en la Nota 7, excepto las acciones de Domo Activos, S.A. y Olimpo Real Estate Socimi, S.A. (ya que este activo se convierte en "no apto" al realizarse su desinversión antes de que haya permanecido tres años en el activo de la Sociedad).

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.

17 - HECHOS POSTERIORES

En fecha 28 de febrero de 2024, la Sociedad ha firmado una póliza de crédito de 1.500.000 euros con Banco Sabadell al tipo de interés del 4,952%.

Con fecha 7 de marzo de 2024 la Sociedad adquiere 400.000 acciones de la Sociedad Mistral Residencial, S.A. por importe 258.065 euros siendo la participación en esta Sociedad de 18,44%.

La sociedad a 31 de diciembre de 2023 no cumple la condición de que 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, provengan del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

En base a esto, la Sociedad estima que en el ejercicio 2024 subsanará dichos incumplimientos y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial SOCIMI

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Evolución de los negocios durante el ejercicio 2023 y situación de la Sociedad

Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha mantenido su cartera de participaciones en otras sociedades en base a criterios de diversificación y rentabilidad esperada.

La sociedad ha recibido en el presente ejercicio dividendos o devoluciones de aportaciones a socios de sus participadas por un importe total de 1.583.196 euros.

Respecto al valor de cotización de las participaciones mantenidas durante 2023, abajo puede observarse el detalle de la rentabilidad anual de cada una de las socimi que Mistral Iberia tuvo en cartera durante 2023:

Lar España Real Estate Socimi+35,8%

Olimpo Real Estate Socimi: -1,0%

Atom Hoteles Socimi: +7,0%

Domo Activos: -11,5%

Inbest Prime I Assets Socimi: 0%

Si bien éstas son las rentabilidades en base al valor de cotización durante 2023 de cada SOCIMI, esto no implica que esa sea la rentabilidad obtenida por la Sociedad en cada una de esas posiciones.

Riesgos e incertidumbres

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

Ya que la sociedad persigue construir una cartera de inversiones diversificada de activos inmobiliarios, 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, éstos son totalmente independientes y podrían tomar decisiones con las que Mistral Iberia no estuviese de acuerdo o fuesen contrarias a su estrategia.

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

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

Inversiones

Durante 2023 Mistral Iberia ha llevado a cabo algunas desinversiones en sus participadas así como una inversión directa en activos residenciales:

Durante el ejercicio, la Sociedad ha vendido:

- un bloque de acciones de ATOM Hoteles Socimi reduciendo su participación en la misma al 4,07%.
- su participación completa tanto en LAR España Real Estate Socimi como en Olimpo Real Estate Socimi
- Todas estas desinversiones han supuesto plusvalías para la Sociedad por un importe superior a 1,2 millones de euros.
- La Sociedad ha adquirido diez activos residencial prime (dos viviendas y ocho plazas de garaje) situados en Madrid con el propósito de alquilarlos.

A fecha del presente documento ambas viviendas se encuentran ya arrendadas.

Acciones propias

Durante el año 2023 Mistral Iberia Real Estate ha vendido 11.528 acciones propias. La sociedad comenzó el año con 230.381 acciones para terminarlo con 218.853 acciones propias al cierre del ejercicio de 2023.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

El período medio de pago a proveedores durante 2023 ha sido inferior a 1 día.

Actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación

Durante el ejercicio de 2023, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

En fecha 28 de febrero de 2024, la Sociedad ha firmado una póliza de crédito de 1.500.000 euros con Banco Sabadell al tipo de interés del 4,952%.

Con fecha 7 de marzo de 2024 la Sociedad adquiere 400.000 acciones de la Sociedad Mistral Residencial, S.A. por importe 258.065 euros incrementando su participación en esta Sociedad al 18,44%.

La sociedad a 31 de diciembre de 2023 no cumple la condición de que 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, provengan del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

En base a esto, la Sociedad estima que en el ejercicio 2024 subsanará dichos incumplimientos y por lo tanto seguirá aplicando el Régimen fiscal especial SOCIMI

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

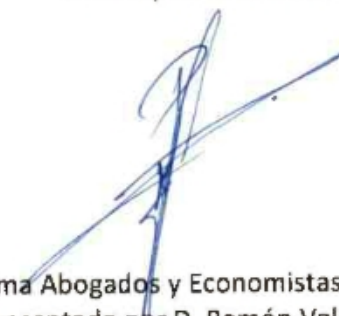
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A. ha formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, 29 de marzo de 2024



D. Juan José Álvarez García
Presidente del Consejo de Administración



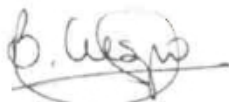
Dogma Abogados y Economistas SL
Representado por D. Ramón Valencia
Clares



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

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

El Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate Socimi se encuentra compuesto por:

- D. Juan José Álvarez García, Presidente del Consejo de Administración.
- D. Alejandro Grisanti Capriles, consejero.
- Dogma Abogados y Economistas, S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Ramón Valencia Clares, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- Mistral Investment Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D^a. Marta Hombravella Dóriga, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- Miura Wealth Management S.L., sociedad de nacionalidad española, representada por D^a. Belén Crespo Rivera, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- D. Sebastián Rivero Galán, designado Secretario no consejero.

El Consejo de Administración es a su vez el responsable último de la información financiera a publicar en los mercados, tanto de la información semestral y anual como de la información relevante o de interés para los inversores, para lo cual tiene atribuidas las siguientes funciones:

- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad.

La Sociedad, que no tiene empleados, a 31 de enero de 2018 suscribió un Contrato de Gestión con Mistral Investment Management S.L., empresa Gestora en la que se encuentra el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

Con excepción de las funciones expresamente reservadas al órgano de administración de la sociedad, el resto de las funciones se encuentran externalizadas en la Gestora, siendo éstas entre otras:

- El estudio, valoración y ejecución de las distintas potenciales inversiones inmobiliarias o de otra naturaleza que pudieran suscitarse en beneficio de la Sociedad así como de la estructura de financiación de las inversiones proyectadas.
- La gestión ordinaria en sus más amplios términos de los activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titularidad de la sociedad.
- La contratación y seguimiento de los servicios y proveedores que estime convenientes para atender las necesidades propias de la sociedad y sus actividades.

El equipo de la sociedad gestora está compuesto por los siguientes departamentos:

- Dirección General, Estrategia y Análisis: estudio y análisis de oportunidades, propuestas al comité de inversiones y toma de decisiones.
- Operaciones: ejecución del negocio y relación con las sociedades participadas.
- Administración y Finanzas: gestión de cobros y pagos, presupuestos y relación con bancos e inversores.
- Supervisión y Control del Negocio: supervisión de la propia actividad y las actividades subcontratadas.

La Sociedad Gestora se apoya en un Comité de Inversiones, compuesto por 5 miembros de dilatada experiencia en el sector, cuyas funciones entre otras, son las siguientes:

- Estudiar y valorar las inversiones potenciales.
- Recomendar a la sociedad gestora (en inversiones <25% de los activos).
- Proponer a la Junta General de Accionistas aquellas inversiones potenciales en que el importe de éstas supere el 25% del valor de los activos de la Sociedad.
- Decidir sobre la necesidad o no de financiación ajena para acometer las inversiones.

El Comité de Inversiones está formado por:

- D. Juan José Álvarez García
- D. Víctor López Díaz-Guerra
- D. Julio Senn González
- D. Francisco Xavier Ghersi de Rossón
- D^a. Marta Hombravella Dóriga

La Sociedad adicionalmente cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la colaboración, supervisión y control de la sociedad Gestora así como con la aprobación del Consejo de Administración.

A continuación, se describen los principales proveedores y las funciones que realizan para la Sociedad:

1. Grant Thornton - Auditor de cuentas
2. Armabex - Asesor Registrado
3. Banco Sabadell - Proveedor de Liquidez y Banco Agente
4. Gesvalt - Valorador experto Independiente
5. Rivero & Gustafson Abogados - Asesor Legal
6. Global Fisco Asesores, S.L. - Asesoría Fiscal y Contabilidad

Dada la dimensión de la Sociedad, no se ha considerado necesaria la existencia de un manual de procedimientos escrito.

SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD:

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad dispone de las siguientes herramientas para llevar a cabo dicho Control Interno:

Establecimiento de estrategias y objetivos: la estrategia de la Sociedad consiste en obtener una cartera con elevada rentabilidad y diversificación en el mercado inmobiliario a través de la inversión en otras SOCIMI altamente especializadas en subsectores concretos del mercado.

En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía pasa por continuar invertida en su totalidad en SOCIMI nacionales.

Reglamento Interno de Conducta: el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta para todos los administradores, directivos y personas afectadas a la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. El citado Reglamento se aplica respecto a las siguientes materias:

- la Información Privilegiada y Otra Información Relevante
- las operaciones con acciones, opciones sobre acciones y contratos similares que concedan el derecho a suscribir o adquirir acciones de la Sociedad

Formación y Capacidades del personal: la sociedad cuenta con personal cualificado y con amplia experiencia en el sector para desempeñar sus funciones de manera adecuada con el fin de lograr un resultado óptimo en éstas.

El control de la información interna de la sociedad se lleva a cabo por el responsable de la sociedad gestora de cada uno de los departamentos en que esta se divide:

- Dirección General, Estrategia y Análisis
- Operaciones
- Administración y Finanzas
- Supervisión y Control de Negocio

Toda información recibida por la empresa es almacenada digitalmente para que esté disponible en el momento en que sea requerida.

Cada responsable se encarga de que la información de su departamento esté siempre actualizada en la red interna sobre la que trabajan todos para su acceso, consulta y correcta toma de decisiones.

El mecanismo de control interno relacionado con la información financiera de la Sociedad está bajo las directrices del departamento de Finanzas y el de Supervisión y Control Interno de la sociedad gestora, si bien el CEO de la misma y Presidente del Consejo de Administración de la sociedad establece una rigurosa vigilancia sobre éste.

La información financiera de la Sociedad es preparada por el Departamento de Contabilidad de Global Fisco Asesores, S.L. y supervisada por el departamento Administración y Finanzas, así como el de Supervisión y Control de Negocio de la sociedad gestora y la responsabilidad final de su elaboración recae en el Consejo de Administración siguiendo este proceso:

La elaboración de la información financiera en cada cierre, se inicia con la preparación de los estados financieros y la revisión preliminar efectuada por el Responsable del Departamento de Contabilidad de Global Fisco. Posteriormente, son los responsables de los Departamentos de Finanzas y Supervisión y Control de la sociedad gestora quienes revisan los estados financieros y, en particular todas aquellas magnitudes que requieren estimaciones y juicios de valor.

Las cuentas anuales y los informes financieros intermedios de la Sociedad son elaborados y revisados por Global Fisco, como paso previo a su presentación a la sociedad gestora para el análisis de la información contenida y discusión con los responsables de su elaboración y supervisión. Una vez aprobado el contenido de dicha información por la sociedad gestora, ésta es sometida para su aprobación al Consejo de Administración de la Sociedad.

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:

La Sociedad realiza cierres semestrales y anuales, así como también elabora las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración, sometidas a auditoría anual.

Los estados financieros son puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad por parte del Consejo de Administración, una vez han sido revisados y formulados por éste. A través del departamento de Administración y Finanzas, la Sociedad mantiene contacto directo con los accionistas, suministrando la información sobre los principales hechos acontecidos en el periodo, principales adquisiciones realizadas o información de la evolución y trayectoria de la Sociedad.

La sociedad lleva y presenta sus libros contables en torno a las normas marcadas en el Plan General Contable. Las Cuentas Anuales son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio.