www.mistralpatrimonioinmobiliario.com
Serrano, 93
28006 MADRID

Madrid, 28 de abril de 2022.

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") pone en conocimiento la siguiente información:

1. Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2021. Anexo I.

2. Cuentas anuales del ejercicio 2021, junto con el informe de auditoría emitido por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal. Anexo II.

3. Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado. Anexo III.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad www.mistralpatrimonioinmobiliario.com

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar 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 consideren oportunas.

Atentamente,

D. José Javier Prieto Martín
Secretario del Consejo de Administración

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL EJERCICIO 2021 Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2021, la actividad de la Sociedad se ha visto mínimamente afectada por el estado de alarma declarado por el Gobierno como consecuencia de la pandemia causada por el COVID-19. Dicho estado de alarma fue aprobado el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declaraba el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 y se ha mantenido por seis meses desde el 9 de noviembre de 2020 hasta el 8 de mayo de 2021.

El Gobierno ha venido prorrogando sucesivamente las medidas que afectan a los alquileres adoptadas para paliar los efectos de la mencionada pandemia en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, para extender las medidas de apoyo al alquiler como consecuencia del COVID-19 hasta el final del estado de alarma y, posteriormente más allá de la finalización del mismo.

. Así, durante el ejercicio 2021, se han publicado las siguientes prórrogas:

1. Con fecha 27 de enero de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo, con entrada en vigor el mismo día de su publicación. En materia de arrendamientos de vivienda el mencionado Real Decreto-ley contemplaba la modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, para prorrogar las medidas de apoyo al alquiler como consecuencia del COVID-19 hasta el final del estado de alarma.

2. Con fecha 5 de mayo de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. Este Real Decreto-ley extendía la duración de las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, hasta el 31 de octubre de 2021.

3. Con fecha 27 de octubre de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica extendiendo la duración de las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, hasta el 28 de febrero de 2022.

4. Con fecha 23 de febrero de 2022 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, el mismo no amplia la posibilidad de solicitar prórrogas extraordinarias.

Si bien, como se ha explicado al principio las anteriores medidas no han tenido un impacto significativo sobre lla actividad ordinaria de la Sociedad, sí que la situación de pandemia y de los estados de alarma decretados por el Gobierno han retrasado la puesta en venta de algunos activos no estratégicos dentro de la estrategia de rotación de activos mantenida por la Sociedad.

No obstante lo anterior, a finales del ejercicio 2020 se inició la comercialización de los inmuebles de Palma de Mallorca y Albacete. Dicha comercialización ha seguido durante el ejercicio 2021, periodo en el que se han firmado las escrituras de venta de 21 inmuebles en Albacete y 11 en Palma de Mallorca, así como contratos de arras para 6 inmuebles de Albacete y 6 inmuebles de Palma de Mallorca.

Por otra parte, las modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobadas por el Gobierno en los últimos años, en especial, la que se refiere a la duración mínima de los contratos, ha motivado que la Sociedad mantenga algunos inmuebles destinados al alquiler de temporada.

Por último, la Sociedad ha obtenido la licencia para operar el edificio de Alicante como alquiler turístico, por lo que a medida que van terminando los contratos de larga duración de las viviendas de dicho inmueble, las mismas se destinan al alquiler turístico.

Con todo lo anterior, el nivel de los ingresos por alquileres ha disminuido a 1.088.931,85 euros (*1.197.931,85 euros a 31 de diciembre de 2020*), mientras que el resultado por ventas de inmuebles durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 3.625.323,08 euros.

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el ejercicio 2021 se sitúa en el 1,42% de la facturación del periodo (1,16% al 31 de diciembre de 2020).

Riesgos e incertidumbres

El mercado inmobiliario y, en particular el de alquiler residencial, está pasando una situación de grave incertidumbre, no sólo por las variaciones legislativas aprobadas en los dos últimos años, sino también por las continuas informaciones sobre propuestas realizadas en materia de alquileres por los distintos miembros del Gobierno, lo que dificulta la toma de decisiones a largo plazo por parte de la Sociedad.

Por otra parte, como ya se ha explicado, la actividad de la Sociedad se vio ligeramente afectada a partir de marzo de 2020 por la declaración del estado de alarma por la pandemia ocurrida por el COVID-19 y las sucesivas normas aprobadas en relación con los alquileres tanto de vivienda, como de alquileres para uso distinto de vivienda.

Las distintas olas de la pandemia causada por el COVID-19 y el empeoramiento de la situación económica general como consecuencia de las mismas, supone un riesgo en la posible evolución del negocio de la Sociedad, tanto en lo que se refiere a alquileres como a ventas de activos. Los positivos efectos de la campaña de vacunación y la mejora de los indicadores sanitarios de los últimos meses hacen que la Sociedad sea optimista sobre la futura evolución del negocio.

Por otra parte, la Ley de Vivienda actualmente se está tramitando y las continuas informaciones sobre modificaciones que se quieren introducir en la tramitación parlamentaria, así como la aplicación que luego haga cada una de las Comunidades Autónomas, no contribuyen a dar estabilidad al sector. El texto actual limita el precio de los alquileres en zonas tensionadas, si bien los inmuebles de la Sociedad destinados al alquiler, o bien ya tienen su precio limitado por tratarse de viviendas de VPO, o bien se encuentran fuera de las zonas actualmente consideradas como tensionadas.

Todo esto ha llevado a la Sociedad a modificar el tipo de alquiler al que se destinan algunos de los inmuebles ofertados por la Sociedad y a comenzar la venta de algunos de sus activos. Asimismo, la duración mínima de los contratos fijada en la actualidad en siete años y la limitación de las garantías que se pueden solicitar a los arrendatarios por encima de la fianza, suponen otro reto al que tiene que enfrentarse la Sociedad con una situación económica cada vez más deteriorada.

Indicadores clave de resultados

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Cifra de Negocios	1.088.931,85	1.197.724,32
EBITDA	228.971,30	444.074,72
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	3.478.323,08	(5.230,05)
Flujos de efectivo de explotación	364.598,85	1.007.702,46
Fondos Propios	10.393.291,87	8.039.743,25
Capital Social	8.518.500,00	8.518.500,00
Inversiones	95.061,84	35.755,70
Número de inmuebles	210	239
Morosidad	1,4%	1,2%

Análisis de resultados

Los ingresos por rentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 1.088.931,85 euros *(1.197.724,32 euros al 31 de diciembre de 2020)*, lo que supone una reducción motivada por la finalización de contratos en aquellas promociones cuyos inmuebles se han destinado a la venta.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 827.760,58 euros *(747.868,48 euros al 31 de diciembre de 2020)*, de los que 702.024,72 euros corresponden a servicios exteriores *(624.811,53 euros al 31 de diciembre de 2020)*, 110.315,62 euros a tributos - principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones - *(109.108,41 euros al 31 de diciembre de 2020)*, y 15.420,24 euros a la dotación para insolvencias *(13.948,54 euros al 31 de diciembre de 2020)*.

El gasto por amortización del inmovilizado del ejercicio ha descendido a 195.045,61 euros *(212.505,60 euros al 31 de diciembre de 2020)*, como consecuencia de la puesta de determinados activos en venta.

Los beneficios de explotación del ejercicio se han situado en 33.925,69 euros *(231.569,12 euros al 31 de diciembre de 2020)*.

Los resultados financieros del ejercicio han sido negativos en 180.795,65 euros (*236.799,17 euros al 31 de diciembre de 2020)* y la disminución se debe a la cancelación de la parte correspondiente a los pisos vendidos de los préstamos contratados con Bankinter, S.A.

Con todo lo anterior, las pérdidas antes de impuestos del ejercicio ascienden a 146.869,96 euros *(5.230,05 euros de pérdida al 31 de diciembre de 2020)*.

Los resultados del ejercicio procedentes de operaciones interrumpidas, neto de impuestos han ascendido a 3.625.323,08 euros y proceden de la venta de inmuebles en Palma de Mallorca y Albacete.

Por tanto, el resultado del ejercicio ha sido un beneficio de 3.478.453,12 euros (*5.230,05 euros de pérdida al 31 de diciembre de 2020)*.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio es positivo en 2.714.007,95 euros *(85.851,01 euros al 31 de diciembre de 2019)*.

Inversiones

Las inversiones correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a los importes invertidos en amueblar varias viviendas en distintas promociones.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad tiene previsto continuar con la venta de algunos activos mediante la venta de forma individualizada de los inmuebles correspondientes a determinadas promociones.

En algunas ubicaciones se mantendrán los alquileres de temporada en la medida que se pueda optimizar el nivel de ingresos en esta fórmula sin necesidad de comprometer plazos de alquiler de muy largo plazo.

En el inmueble de Alicante se espera que, una vez terminados todos los contratos de alquiler de larga duración, poder dedicar el edificio en su totalidad a la actividad de alquiler turístico.

Por último, la Sociedad prevé continuar haciendo alquileres de larga duración en aquellos inmuebles cuyo objetivo sea mejorar la rentabilidad de los mismos mediante este tipo de alquileres.

No obstante, para consolidar los mencionados objetivos, habrá que estar pendientes de si hay nuevas olas de la pandemia declarada por el COVID-19 en los próximos meses y del proceso de vacunación, su efecto en la economía; así como del texto definitivo que se apruebe en lo que se refiere a la Ley de Vivienda.

ACCIONES PROPIAS

Al objeto de dar cumplimiento a la Circular 1/2020 de 30 de julio, sobre Requisitos y Procedimientos Aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity, en lo que se refiere al Proveedor de Liquidez, durante el ejercicio 2020 la Sociedad suscribió un Contrato de Préstamo de Valores con la Sociedad Kilkenny Restauración, S.L., por la que ésta prestaba a la Sociedad 86.216 acciones de la propia SOCIMI por un importe de 252.612,88 euros. La contrapartida a los mencionados títulos se registró en el epígrafe Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto. (véase Nota 13). Dicho préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2021.

Por otra parte, en virtud del contrato de Proveedor de Liquidez, el movimiento de acciones propias de la Sociedad durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

		Euros		
	Nº de Acciones	Valor Nominal	Precio Medio de Adquisición	Coste Total de Adquisición
Saldo inicial	86.216	64.662,00	2,93	252.612,88
Compras	112.070	84.052,50	2,36	264.121,35
Devolución del préstamo	(86.216)	(64.662,00)	2,93	(252.612,88)
Ventas	(5.825)	(4.368,75)	2,02	(11.779,47)
Saldo final	**106.245**		**2,38**	**252.341,88**

La Sociedad tiene derecho a volver a poner estas acciones en circulación en una fecha posterior.

DIVIDENDOS

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el día 20 de diciembre de 2021 la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,10 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 1.125.175,50 euros.

INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la cual ha sido desarrollada por la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la citada Resolución, a continuación se presenta la información relativa a los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores comerciales y de servicios radicados en España durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, distinguiendo los pagos realizados dentro del plazo máximo legal del resto, así como el período medio ponderado excedido de pagos *(en días)* y los pagos aplazados a proveedores comerciales y de servicios pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 que a dichas fechas acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Importe (Euros)	% Sobre el Total	Importe (Euros)	% Sobre el Total
Pagos realizados durante el ejercicio-				
Dentro del plazo máximo legal (*)	778.765,37	96	391.734,54	80
Resto	33.519,83	4	95.970,86	20
Total pagos del ejercicio	**812.285,20**	**100**	**487.705,40**	**100**
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	23		50	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	11.072,03	-	29.510,63	-

(*) El plazo legal se ha determinado de acuerdo al que corresponde en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada por el artículo 33 del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, y en particular, con el artículo 4.3 de la citada Ley 3/2004.

En aplicación de la normativa aplicable a la que se ha hecho mención anteriormente, se incluye, exclusivamente, información correspondiente a los proveedores y acreedores radicados en España.

PRINCIPALES RIESGOS RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES

Como ya se ha explicado el principal riesgo que afecta actualmente al desarrollo de la actividad de la Sociedad se refiere a la incertidumbre por las posibles modificaciones normativas que se anuncian para regular el mercado de los alquileres y, en concreto, de sus precios y por otro lado la evolución de la pandemia por el COVID-19 y la situación de crisis sanitaria y económica ocasionada por la misma. Si bien el impacto sobre la actividad de la Sociedad ha sido hasta ahora moderado, habrá que estar pendientes de la evolución de la pandemia en los próximos meses, del proceso de vacunación y su efecto sobre una economía ya muy deteriorada.

Asimismo, la Memoria de las cuentas anuales incluye información sobre la naturaleza y nivel de los riesgos financieros que impactan en la Sociedad, sobre la exposición de la Sociedad a los riesgos de

liquidez, de tipo de interés, de crédito y de precio, así como sobre los objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros de la Sociedad.

ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN

Durante el ejercicio de 2020, la Sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con fecha 23 de febrero de 2022 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

En el mencionado Real Decreto se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, el mismo no amplia la posibilidad de solicitar prórrogas extraordinarias.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

Mistral Patrimonio Inmobiliario, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2021

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. +34 91 576 39 99
F. +34 91 577 48 32
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mistral Patrimonio Inmobiliario, SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mistral Patrimonio Inmobiliario, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente 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 2021, 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 inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 6 y 9 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" y "Activos no corrientes mantenidos para la venta", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento operativo por importe neto de 11.549 miles de euros y 1.466 miles de euros, respectivamente.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 a) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por 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 su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2021 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones en 2021 sobre el valor a 31 de diciembre de 2020 de cada uno de los bienes de la Sociedad, así como los valores de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2021, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello para una muestra de inmuebles hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Así mismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 2021 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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/01543
SELLO CORPORATIVO: 86,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

28 de abril de 2022

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 junto con el informe de auditoría

OSA | UA 3015

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		**11.628.644,06**	**14.696.024,13**
Inmovilizaciones materiales-	5	**534,95**	**735,59**
Equipos para procesos de información		534,95	735,59
Inversiones Inmobiliarias-	6	**11.549.358,07**	**14.616.441,05**
Terrenos		3.058.805,52	3.830.178,54
Construcciones		7.182.744,25	9.081.126,61
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		1.233.390,56	1.651.297,02
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		74.417,74	53.838,88
Inversiones financieras a largo plazo-	7	**78.751,04**	**78.847,49**
Otros activos financieros		78.751,04	78.847,49
ACTIVO CORRIENTE		**3.719.175,89**	**1.745.653,63**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	**1.466.447,52**	**1.100.897,77**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	10	**73.938,32**	**64.678,41**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		22.722,54	20.798,89
Deudores varios		13.419,64	1.336,74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14	37.796,14	42.542,78
Inversiones financieras a corto plazo-		**777,85**	**-**
Otros activos financieros		777,85	-
Periodificaciones a corto plazo		**14.046,62**	**16.069,58**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		**2.163.965,58**	**564.007,87**
Tesorería		2.163.965,58	564.007,87
TOTAL ACTIVO		**15.347.819,95**	**16.441.677,76**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		**10.393.291,87**	**8.039.743,25**
FONDOS PROPIOS-	11	**10.393.291,87**	**8.039.743,25**
Capital-		**8.518.500,00**	**8.518.500,00**
Capital escriturado		8.518.500,00	8.518.500,00
Prima de emisión		**39.464,24**	**39.464,24**
Reservas-		**(265.608,11)**	**(260.378,06)**
Otras reservas		(265.608,11)	(260.378,06)
Acciones en patrimonio propias		**(252.341,88)**	**(252.612,88)**
Acciones en patrimonio propias		(252.341,88)	(252.612,88)
Resultado del ejercicio		**3.478.453,12**	**(5.230,05)**
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		3.478.453,12	(5.230,05)
Dividendo a cuenta		**(1.125.175,50)**	**-**
PASIVO NO CORRIENTE		**3.949.360,14**	**6.742.131,89**
Deudas a largo plazo-		**3.949.360,14**	**6.742.131,89**
Deudas con entidades de crédito	12	3.810.935,02	6.551.053,11
Otros pasivos financieros	13	138.425,12	191.078,78
PASIVO CORRIENTE		**1.005.167,94**	**1.659.802,62**
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	9 y 12	**181.454,45**	**714.328,94**
Deudas a corto plazo-		**348.625,90**	**794.824,09**
Deudas con entidades de crédito	12	348.625,90	541.491,56
Otros pasivos financieros	13	-	253.332,53
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		**475.087,59**	**150.649,59**
Acreedores varios		25.723,53	46.692,91
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	219.364,06	3.356,68
Anticipos de clientes	9	230.000,00	100.600,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**15.347.819,95**	**16.441.677,76**

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2021.

Osar Lasiola

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	16	**1.088.931,85**	**1.197.724,32**
Ingresos por arrendamientos		1.088.931,85	1.197.724,32
Otros ingresos de explotación-		**30.600,00**	**-**
Ingresos por prestación de servicios		30.600,00	-
Gastos de personal	16	**(62.799,97)**	**(5.625,91)**
Sueldos, salarios y asimilados		(50.036,04)	(4.633,93)
Cargas sociales		(12.763,93)	(991,98)
Otros gastos de explotación-		**(827.760,58)**	**(747.868,48)**
Servicios exteriores	16	(702.024,72)	(624.811,53)
Tributos		(110.315,62)	(109.108,41)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	10 y 16	(15.420,24)	(13.948,54)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	**(195.045,61)**	**(212.505,60)**
Ingresos/(gastos) excepcionales		**-**	**(155,21)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**33.925,69**	**231.569,12**
Ingresos financieros-		**-**	**-**
Otros ingresos financieros		-	-
Gastos financieros-		**(180.795,65)**	**(236.799,17)**
Por deudas con terceros	12	(180.795,65)	(236.799,17)
RESULTADO FINANCIERO		**(180.795,65)**	**(236.799,17)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(146.869,96)**	**(5.230,05)**
Impuestos sobre beneficios	14	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(146.869,96)**	**(5.230,05)**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS:			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos		3.625.323,08	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**3.478.453,12**	**(5.230,05)**

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	2021	2020
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		3.478.453,12	(5.230,05)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		3.478.453,12	(5.230,05)

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Acciones Propias	Resultado del Ejercicio	Dividendo A cuenta	Total
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	11.358.000,00	39.464,24	(212.941,11)	-	(47.436,95)	-	11.137.086,18
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(5.230,05)	-	(5.230,05)
Reducción de capital	(2.839.500,00)	-	-	-	-	-	(2.839.500,00)
Acciones propias	-	-	-	(252.612,88)	-	-	(252.612,88)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	(47.436,95)	-	47.436,95	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	8.518.500,00	39.464,24	(260.378,06)	(252.612,88)	(5.230,05)	-	8.039.743,25
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	8.518.500,00	39.464,24	(260.378,06)	(252.612,88)	(5.230,05)	-	8.039.743,25
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	3.478.453,12	-	3.478.453,12
Acciones propias	-	-	-	271,00	-	-	271,00
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	(1.125.175,50)	(1.125.175,50)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	(5.230,05)	-	5.230,05	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	8.518.500,00	39.464,24	(265.608,11)	(252.341,88)	3.478.453,12	(1.125.175,50)	10.393.291,87

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2021	31/12/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**364.598,85**	**1.007.702,46**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**3.478.453,12**	**(5.230,05)**
Ajustes al resultado:		**(3.234.061,58)**	**463.253,31**
- Amortización del inmovilizado	5 y 6	195.045,61	212.505,60
- Variación de provisiones	10	15.420,24	13.948,54
- Resultados por enajenación de activos para la venta	9	(3.625.323,08)	-
- Ingresos financieros		-	-
- Gastos financieros		180.795,65	236.799,17
Cambios en el capital corriente:		**301.002,96**	**786.478,37**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(24.680,15)	(20.616,34)
- Otros activos y pasivos corrientes		1.245,11	750.754,70
- Acreedores y otras cuentas a pagar		324.438,00	56.340,01
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(180.795,65)**	**(236.799,17)**
- Pagos de intereses	12	(180.795,65)	(236.799,17)
- Cobros de intereses		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**6.132.107,79**	**(36.601,57)**
Pagos por inversiones:		**(381.488,66)**	**(36.601,57)**
- Inmovilizaciones materiales	5	-	(802,47)
- Inversiones inmobiliarias	6	(95.061,84)	(34.953,23)
- Activos no corrientes mantenidos para la venta	9	(286.426,82)	
- Otros activos financieros	7	-	(845,87)
Cobros por desinversiones:		**6.513.596,45**	-
- Activos disponibles para la venta	9	6.513.500,00	-
- Otros activos financieros	7	96,45	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(4.896.748,93)**	**(766.615,80)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		**(1.377.517,38)**	**(2.839.500,00)**
- Amortización de instrumentos de patrimonio	11	-	(2.839.500,00)
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	11	(252.341,88)	-
- Dividendo a cuenta		(1.125.175,50)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**(3.519.231,55)**	**2.072.884,20**
Emisión de:			
- Deudas con entidades de crédito	12	-	2.700.000,00
- Otras deudas		-	719,65
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	12	(3.465.858,24)	(605.861,16)
- Otras deudas		(53.373,31)	(21.974,29)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**1.599.957,71**	**204.485,09**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		564.007,87	359.522,78
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.163.965,58	564.007,87

Las Notas 1 a 23 de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.
Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Información general

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Madrid Dª Lucía María Serrano de Haro Martínez. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.048, folio 180, sección 8 y hoja M-630349, siendo el Número de Identificación fiscal el A-87649042. Su objeto social consiste en:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"),

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La actividad principal de la Sociedad es la compraventa y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Con fecha 30 de septiembre de 2016, 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.

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 (véase nota 11).

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.

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.

Adicionalmente, como se explica en la Nota 4 g), con fecha 10 de julio de 2021, se publicó en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. En la Disposición Final 2ª de la mencionada ley se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, añadiendo un nuevo apartado 4 al artículo 9, pasando el actual apartado 4 a numerarse como apartado 5. El nuevo apartado 4 del artículo 9 que queda redactado de la siguiente forma:

"4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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. El modelo de declaración de este gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación".

El citado gravamen ha entrado en vigor el 11-07-2021 y resulta aplicable a los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, por lo que resulta aplicable a la SOCIMI el día del acuerdo de distribución del resultado del ejercicio 2021.

Compraventa de inmuebles

Con fecha 16 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió determinados activos inmobiliarios a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación, subrogándose en la posición de arrendador de los contratos existentes (véase Nota 6). Los Inmuebles forman parte de un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales cabe distinguir:

a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), formadas por 165 viviendas, 17 locales comerciales, 214 plazas de garaje y 127 trasteros.

b) Tres promociones en régimen de mercado libre: 57 viviendas, 43 plazas de garaje y 21 trasteros.

Contrato de gestión

Si bien inicialmente, Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. designó una sociedad gestora que pudiera actuar en nombre y representación de la Sociedad en todo momento, tan sólo limitada por (i) materias expresamente reservadas por la legislación aplicable y los estatutos sociales de la Sociedad a la junta general de accionistas o al órgano de administración de la Sociedad; y (ii) los términos y condiciones del propio Contrato de gestión, con fecha 19 de marzo de 2020, la Sociedad y su sociedad gestora llegaron a un acuerdo de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020, sin que de su otorgamiento derivasen obligaciones económicas a cargo de la Sociedad, más allá del pago por los servicios prestados hasta esa fecha.

Transitoriamente y dadas las circunstancias de estado de alarma motivadas por el COVID-19 que existían en aquel momento, la sociedad subcontratada por la Gestora para llevar las funciones de administración de la Sociedad, Allas, S.L, asumió a partir del 31 de marzo de 2020 la gestión integral de la Sociedad, abonándosele unos honorarios anuales por la prestación de estos servicios equivalentes a un 0,4% del precio de compra de las Inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017.

Superada la situación de estado de alarma, el Consejo de Administración de la Sociedad ha revisado su modelo de gestión, para que esta sea llevada directamente por la Sociedad, contratando el personal que sea necesario y que se mantengan subcontratadas las funciones de administración de la Sociedad y de las Inversiones, en los mismos términos que estaban contratados por la anterior Gestora. Dicha decisión fue ratificada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en su reunión celebrada el 2 de diciembre de 2020.

Cotización en el BME Growth

Con fecha 4 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación al segmento BME Growth de BME MTF

Equity (antiguo segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil - MAB). Dicho acuerdo fue ratificado por la Junta General de Accionistas celebrada con carácter extraordinario en esa misma fecha.

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del BME MTF Equity aprobó la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones (véase Nota 11).

La Sociedad ha designado como asesor registrado y proveedor de liquidez a la mercantil Solventis A.V., S.A.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre del 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por 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 Notariado, 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 1/2021, de 12 de enero, 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, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a desglosar en la memoria.
- La Circular 3/2020 de BME MTF Equity, de 30 de julio respecto de la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el segmento BME Growth.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad y, en particular, con los

principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en estas cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

d) Fondo de maniobra

Tal y como se desprende del balance adjunto, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 2.714.007,95 euros (*85.851,01 euros al 31 de diciembre de 2020*).

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil del inmovilizado material (Nota 4a)
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias. (Nota 4b)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (Notas 4a, 4b y 4d)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros. (Nota 4e)
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria y modificaciones posteriores. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 30 de septiembre de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en

próximos ejercicios, lo que se haría, en el caso de ser preciso, conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, es decir, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios afectados.

f) Comparación de la información

La información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 que se incluye en esta Memoria se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

El Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado las NRVª 9 de instrumentos financieros y la NRVª 14 de ingresos por ventas y prestación de servicios del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007. Las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de dicho Real Decreto establecen las normas transitorias de registro y valoración, a aplicar en la fecha de primera aplicación, para los instrumentos financieros y la Disposición Transitoria Quinta, las normas transitorias de registro y valoración a los ingresos por ventas y prestación de servicios. Dichas disposiciones, como excepción al criterio general establecido por la NRV 22ª de cambios de criterios contables, errores y estimaciones contables permiten no reexpresar las cifras comparativas que se presentan en las presentes cuentas anuales. Es por ello que, a efectos de la comparabilidad de las cifras, se han de tener presente los impactos de aplicación por primera vez de dichas modificaciones, las cuales han sido detalladas en la nota 2.j.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la Memoria.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no se han producido cambios en criterios contables.

i) Efectos del COVID-19 sobre la Sociedad

En la nota 22 se explica el impacto que hasta la fecha han tenido la pandemia declarada por el COVID-19 y medidas adoptadas por las autoridades en la actividad de la Sociedad. Los administradores estiman que no hay motivos para la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento en las presentes cuentas anuales, derivado de dichos impactos.

j) Transición

La aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, ha modificado el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y con ello, el tratamiento contable de diversos componentes de las cuentas anuales. En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del mencionado Real Decreto, incluimos la siguiente información en materia de transición:

<u>Instrumentos Financieros</u>

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 9ª de instrumentos financieros. La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma, establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 9ª del Plan General de Contabilidad.

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

La Sociedad ha optado por aplicar el modelo de transición retrospectivo simplificado.

Activos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Euros					
	Activos financieros no corrientes			Activos financieros corrientes		
	31/12/20	Ajustes transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/21	31/12/20	Ajustes transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/21
Antiguas categorías NRV 9ª PGC: Préstamos y partidas a cobrar	78.847	(78.847)	-	22.136	(22.136)	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC: Activos financieros a coste amortizado	-	78.847	78.847	-	22.136	22.136
	78.847	**-**	**78.847**	**22.136**	**-**	**22.136**

La Sociedad ha clasificado dentro de la categoría de activos financieros a coste amortizado, a todos aquellos activos financieros que devenguen flujos de efectivo en forma de principal e intereses y para los que esta, a fecha de transición, estuviese aplicando un modelo de negocio destinado a gestionar el cobro de dichos flujos de efectivo. Dentro de esta categoría la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la de la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar.

Pasivos financieros

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

	Euros					
	Pasivos financieros no corrientes			Pasivos financieros corrientes		
	31/12/20	Ajustes transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/21	31/12/20	Ajustes transición (sin impacto en Patrimonio Neto)	01/01/21
Antiguas categorías NRV 9ª PGC: Débitos y partidas a pagar	6.742.132	(6.742.132)	-	1.656.446	(1.656.446)	-
Nuevas categorías NRV 9ª PGC: Pasivos financieros a coste amortizado	-	6.742.132	6.742.132	-	1.656.446	1.656.446
	6.742.132	-	6.742.132	1.656.446	-	1.656.446

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, entran en vigor para todos los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, entre ellas la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios". La Disposición Transitoria Segunda de la mencionada norma establece las reglas en la fecha de primera aplicación de la norma, permitiendo dos modelos de transición esencialmente:

- Retrospectivo completo, que supone la reexpresión de las cifras comparativas conforme a lo establecido por la nueva NRV 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad, con una serie de exenciones prácticas que simplifican la adaptación de las cifras comparativas a la nueva NRV 14ª del Plan General de Contabilidad.

- Retrospectivo simplificado, que supone la introducción de un ajuste de adaptación de los saldos iniciales del ejercicio en el que comienza a aplicarse la mencionada norma, sin que sea preciso la reexpresión de las cifras comparativas, beneficiándose de una serie de simplificaciones prácticas que ayudan a aplicar la misma en la fecha de adopción.

- Solución practica: a partir de la cual tan sólo los contratos con clientes que se firmen a partir de la fecha de primera adopción, les será de aplicación los criterios establecidos por la nueva NRV 14ª de "ingresos por ventas y prestación de servicios".

La Sociedad ha optado por aplicar la solución práctica aplicando los nuevos criterios a todos los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2021.

3. Distribución / aplicación de resultados

A continuación, se presenta la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, que someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. La aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de fecha 29 de junio de 2021.

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	3.478.453,12	(5.230,05)
	3.478.453,12	**(5.230,05)**

Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Reserva legal	347.845,31	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	130.640,44	(5.230,05)
Dividendos	2.999.967,37	-
	3.478.453,12	**(5.230,05)**

Limitaciones para la distribución de resultados:

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

i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

Los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución están sometidos a un gravamen especial del 15 por ciento, 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 regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son:

Naturaleza de los Bienes	Años de Vida Útil Estimada
Equipos para procesos de información	4

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

El beneficio o pérdida por la venta de inmovilizado material se calcula comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que la Sociedad mantiene para su explotación en régimen de alquiler, así como los anticipos realizados a cuenta de los mismos.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste de adquisición, incluyendo los gastos directamente asociados a la misma, menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimada para las mismas que son los siguientes:

Naturaleza de los Bienes	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario	10

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de las inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos, únicos mantenidos por la Sociedad, se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

d) Activos disponibles para la venta

Se incluyen en activos disponibles para la venta las inversiones inmobiliarias que se destinan a la venta, cumpliéndose los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

- Su venta es altamente probable, porque concurran las siguientes circunstancias:
  1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
  2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
  3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control

de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.

4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos disponibles para la venta se valoran a su coste de adquisición o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de los activos disponibles para la venta sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste de adquisición se determina por el precio de compra más los gastos inherentes a la misma a los que se deduce el importe de la amortización acumulada en el momento de tomarse la decisión de su venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cabo.

e) Instrumentos financieros

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

e.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 esta 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 la siguiente categoría:

e.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 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.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

e.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.

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.

Las categorías de pasivos financieros, en la que la Sociedad clasifica a los mismos, es la siguiente:

e.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.

f) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

g) 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 SOCIMI

Con fecha 30 de septiembre de 2016, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2016 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.

No obstante lo anterior, con fecha 10 de julio de 2021, se publicó en el BOE la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego. En la Disposición Final 2ª de la mencionada ley se modifica la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, añadiendo un nuevo apartado 4 al artículo 9, pasando el actual apartado 4 a numerarse como apartado 5, que queda redactado de la siguiente forma:

"4. La entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de esta Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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. El modelo de declaración de este

gravamen especial se aprobará por orden de la persona titular del Ministerio de Hacienda, que establecerá la forma y el lugar para su presentación".

El citado gravamen ha entrado en vigor el 11-07-2021 y resulta aplicable a los periodos impositivos que se inicien a partir del 1de enero de 2021, por lo que resulta aplicable a la SOCIMI el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio 2021 (véase Nota 1).

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.

h) Gastos

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

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

i) Ingresos

Los ingresos provienen del arrendamiento de bienes inmuebles.

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 procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión. El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

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.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de

balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

j) Provisiones y contingencias

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

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.

2. *Pasivos contingentes*: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

El balance recoge, en su caso, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la Memoria.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

k) Clasificación de los activos y pasivos como corrientes

En el balance los activos y pasivos se clasifican como corrientes y no corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no responden a esta clasificación se consideran no corrientes, salvo que se esperen recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha del balance. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para la Sociedad de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha del balance, este pasivo se clasifica como corriente.

l) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado.

m) Operaciones interrumpidas

Una operación interrumpida o en discontinuidad es una línea de negocio que se ha decidido abandonar y/o enajenar, cuyos activos, pasivos y resultados pueden ser distinguidos físicamente, operativamente y a efectos de información financiera. Los ingresos y gastos de las operaciones en discontinuidad se presentan separadamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 no se ha considerado necesario reclasificar a operaciones interrumpidas el resultado de los Activos no corrientes mantenidos para la venta, al considerar que el importe no es material.

n) Medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero:

Los gastos derivados de actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente y a la emisión de gases de efecto invernadero se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren. Cuando suponen incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

Los derechos de emisión de gases de efecto invernadero se reconocen por su precio de adquisición. Cuando se tratan de derechos adquiridos sin contraprestación o por un importe sustancialmente inferior a su valor de mercado, se reconoce un ingreso directamente imputado al patrimonio neto al comienzo del ejercicio natural al que corresponden, que es objeto de transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se realiza la imputación a gastos por las emisiones asociadas a los derechos recibidos sin contraprestación.

Los derechos de emisión no se amortizan. Y están sujetos a las correcciones valorativas por deterioro que sean necesarias.

En este ejercicio no se ha originado ningún gasto por efecto invernadero.

o) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las 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 de carácter financiero.

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inmovilizaciones materiales, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
Coste-			
Equipos para proceso de información	802,47	-	802,47
Total coste	**802,47**	**-**	**802,47**
Amortización acumulada-			
Equipos para proceso de información	(66,88)	(200,64)	(267,52)
Total amortización acumulada	**(66,88)**	**(200,64)**	**(267,52)**
Total neto	**735,59**	**(200,64)**	**534,95**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
Coste- Equipos para proceso de información	-	802,47	802,47
Total coste	**-**	**802,47**	**802,47**
Amortización acumulada- Equipos para proceso de información	-	(66,88)	(66,88)
Total amortización acumulada	**-**	**(66,88)**	**(66,88)**
Total neto	**-**	**735,59**	**735,59**

Elementos totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían elementos totalmente amortizados.

6. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldos Finales
Coste-				
Terrenos	3.830.178,54	-	(771.373,02)	3.058.805,52
Construcciones	9.446.779,22	-	(1.896.586,90)	7.550.192,32
Instalaciones técnicas	2.047.480,79	-	(417.531,83)	1.629.948,96
Mobiliario	61.464,52	95.061,84	(71.843,86)	84.682,50
Total coste	**15.285.903,07**	**95.061,84**	**(3.157.335,61)**	**12.323.629,30**
Amortización acumulada-				
Construcciones	(365.652,61)	(88.862,21)	87.066,75	(367.448,07)
Instalaciones técnicas	(396.183,77)	(96.159,29)	95.784,66	(396.558,40)
Mobiliario	(7.625,64)	(9.823,47)	7.184,35	(10.264,76)
Total amortización acumulada	**(769.462,02)**	**(194.844,97)**	**190.035,76**	**(774.271,23)**
Total neto	**14.616.441,05**	**(99.783,13)**	**(2.967.299,85)**	**11.549.358,07**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

	Euros			
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta	Saldos Finales
Coste-				
Terrenos	4.119.155,65	-	(288.977,11)	3.830.178,54
Construcciones	10.158.653,13	-	(711.873,91)	9.446.779,22
Instalaciones técnicas	2.202.537,97	-	(155.057,18)	2.047.480,79
Mobiliario	26.511,29	34.953,23	-	61.464,52
Total coste	**16.506.858,04**	**34.953,23**	**(1.155.908,20)**	**15.285.903,07**
Amortización acumulada-				
Construcciones	(291.609,75)	(100.375,38)	26.332,52	(365.652,61)
Instalaciones técnicas	(316.051,84)	(108.809,84)	28.677,91	(396.183,77)
Mobiliario	(4.372,14)	(3.253,50)	-	(7.625,64)
Total amortización acumulada	**(612.033,73)**	**(212.438,72)**	**55.010,43**	**(769.462,02)**
Total neto	**15.894.824,31**	**(177.485,49)**	**(1.100.897,77)**	**14.616.441,05**

Adiciones de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020

Las altas producidas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 corresponden a la compra de mobiliario y enseres para amueblar varios pisos propiedad de la Sociedad.

Cartera de inmuebles

La cartera de inmuebles de la Sociedad está formada por un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales distinguimos:

a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 153 viviendas, 17 locales comerciales, 212 plazas de garaje y 115 trasteros, según el siguiente detalle:

- "Forallac": situada en la avenida Puig Negre 2-4 y calle Ponent 10-12, Vulpellac (Forallac), (Gerona). Se integra por 32 viviendas con garaje y trastero anejos, 34 plazas de garaje independientes y 14 locales (5 de ellos con almacén).
- "Residencial Tabarca": situada en la avenida Doctor Arturo Cortés 19-21, (Albacete). Se integra por 18 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Cárcar": situada en la calle María Jesús los Arcos, 11, Cárcar (Navarra). Se integra por 12 viviendas unifamiliares con plazas de garaje aneja.
- "Caparroso": situada en la calle de las Bárdenas Reales, calle El Ferial y calle Barranco del Salado, Caparroso (Navarra). Se integra por 19 viviendas unifamiliares con plaza de garaje aneja.
- "Castejón": Situada en la Plaza de Palmira 1, Castejón (Navarra). Se integra por 12 viviendas con plaza de garaje aneja.
- "Cascante": Situada en la calle Santorcaz 7, Cascante (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Marcilla": Situada en la calle Julián Gayarre, 2, Marcilla (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Calle Voltio": Situada en la calle Voltio 2, (Sevilla). Se integra por treinta y 35 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 3 locales y 15 plazas de garaje independientes.

b) Tres promociones en régimen de mercado libre, integradas por 53 viviendas, 39 plazas de garaje y 21 trasteros., según el siguiente detalle:

- "Calle Navas": situada en la calle Navas 32, (Alicante). Se integra por 14 viviendas.
- "Mascarell": situada en la calle Mascarell 6, escaleras 1 y 2, (Palma de Mallorca). Se integra por 9 viviendas y 9 plazas de garaje.
- "Camiño do Ferro": situada en la calle Eduardo Pondal Nº 6 y Rúa Camiño do Ferro, 4, escalera 6, (Pontevedra). Se integra por 23 viviendas, 23 plazas de garaje y 23 trasteros.

Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020

Los traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 corresponden a los inmuebles de las promociones de Palma de Mallorca y Albacete vendidos o puestos a la venta a dichas fechas. Se espera que el precio de venta de estos inmuebles sea superior al valor neto contable.

Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020 no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

La Sociedad dispone de tasaciones realizadas en el año 2021 por un experto independiente en las que el valor total de los inmuebles al 31 de diciembre de 2020, excluyendo las promociones destinadas a la venta, asciende a 26.480.000 euros, superándose en todos los casos el coste de adquisición de cada uno de los inmuebles.

Garantía hipotecaria.

Los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca están hipotecados como garantía de los préstamos concedidos a la Sociedad. (véanse Notas 12 y 15).

Elementos totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existían elementos totalmente amortizados.

Política de seguros

La política de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2021, los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura contratada resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de la actividad de la Sociedad.

Arrendamientos

A 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de las viviendas las siguientes cuotas de acuerdo con los contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros de IPC:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Hasta un año	579.358,14	749.052,62
Entre uno y cinco años	736.938,63	701.682,38
Más de cinco años	82.226,66	116.820,17
Total	**1.389.523,42**	**1.567.555,17**

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

7. Inversiones financieras a largo plazo

Los saldos de otros activos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 corresponden a la parte de las fianzas que, habiendo sido recibidas de los inquilinos, a su vez están depositadas en los correspondientes organismos de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles (véase Nota 13).

8. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos de tipo financiero y tiene establecidos mecanismos para una adecuada identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería y disponibles que muestra su balance.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la financiación en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La financiación obtenida por la Sociedad está referenciada al Euribor, por lo que el coste de la misma está sujeto a las oscilaciones que se produzcan en el tipo de referencia (véase Nota 12).

Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el período medio de cobro a clientes es muy reducido pues los contratos de arrendamiento establecen que las rentas habrán de pagarse en los 5 primeros días hábiles del mes en curso. Por otra parte, la mayor parte de los contratos de arrendamiento se firman con garantías adicionales al objeto de minimizar este tipo de riesgo.

Por otra parte, la Sociedad realiza análisis de la solvencia de los futuros inquilinos antes de su aceptación y, adicionalmente, no existe una elevada concentración por contraparte.

9. Activos disponibles para la venta

El epígrafe de activos disponibles para la venta del balance al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 recoge los inmuebles puestos a la venta por la Sociedad a dicha fecha.

El movimiento habido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe Activos disponibles para la venta ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Euros			
	Saldos Iniciales	Traspasos de inversiones inmobiliarias (Nota 6)	Bajas por ventas	Saldos Finales
Activos disponibles para la venta	1.100.897,77	2.967.299,85	(2.601.750,10)	1.466.447,52
Total	**1.100.897,77**	**2.967.299,85**	**(2.601.750,10)**	**1.466.447,52**

En relación a los mencionados inmuebles, al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad había firmado varios contratos de arras habiendo recibido un importe de 230.000 euros (*100.600 euros al 31 de diciembre de 2020*) a cuenta de la futura compraventa de los mismos. Dichos importes han sido registrados en el epígrafe Anticipos de clientes de los balances al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

La financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta se recoge en el epígrafe de Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta del balance adjunto, y asciende a 181.454,45 euros (*714.328,94 euros al 31 de diciembre de 2020)*. (Véase Nota 12).

El detalle de las ventas de Activos disponibles para la venta producidas durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, así como su resultado es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Importe obtenido por la venta	6.513.500,00	-
Activos disponibles para la venta	(2.601.750,10)	-
Otros gastos asociados a la venta	(286.426,82)	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas	**3.625.323,08**	**-**

10. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	22.722,54	20.798,89
Deudores varios	13.419,64	1.336,74
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 14)	37.796,14	42.542,78
	73.938,32	**64.678,41**

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Clientes prestaciones de servicios	22.722,54	20.898,89
Clientes de dudoso cobro	63.354,12	75.558,26
Menos, provisión para insolvencias	(63.354,12)	(75.658,26)
	22.722,54	**20.798,89**

El movimiento de la provisión para insolvencias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	(75.658,26)	(61.709,72)
Dotaciones (Nota 16).	(15.420,54)	(13.948,54)
Bajas	27.724,68	-
Saldo final	**(63.354,12)**	**(75.658,26)**

11. Patrimonio neto

Fondos propios

Capital

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020 el capital social de la Sociedad estaba representado por 11.358.000 acciones nominativas ordinarias, de setenta y cinco céntimos (0,75 euros) de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 21 de diciembre de 2021, la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de un millón setecientos tres mil setecientos euros (1.703.700 euros).

La reducción de capital se ha realizado con la finalidad de devolver a los accionistas parte del valor de las aportaciones en la cuantía de quince céntimos de euro (0,15 euros) por acción, mediante la disminución del valor nominal de las acciones, en la cantidad de quince céntimos de euro (0,15 euros) por acción, de forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el valor nominal de cada acción es de sesenta céntimos (0,60 euros).

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales está pendiente de elevarse a público el mencionado acuerdo de reducción de capital y, por tanto, su inscripción en el Registro Mercantil.

En base a lo anterior, una vez registrado el acuerdo de reducción de capital, el capital social de la Sociedad será de seis millones ochocientos catorce mil ochocientos euros (6.814.800 euros), dividido en once millones trescientas cincuenta y ocho mil (11.358.00) acciones ordinarias de sesenta céntimos (0,60 €) de valor nominal cada una de ellas.

Por otra parte, las acciones de la Sociedad están incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (antiguo Mercado Alternativo Bursátil - MAB) desde el 7 de agosto de 2018 (véase Nota 1).

La Sociedad ha designado como asesor registrado y proveedor de liquidez a la mercantil Solventis A.V., S.A.

Al 31 de diciembre de 2021, el detalle de los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad, es el siguiente:

	Directa	**Indirecta (*)**	**Total**
Mónica Marazuela Azpiroz (consejera)	35,86%	0,65%	36,51%
Pedro Marazuela Azpiroz	17,07%	0,89%	17,96%
Susana Marazuela Azpiroz	17,82%	0,65%	18,47%
Juan Antonio Martínez González (consejero)	9,97%	-	9,97%

(*) Las participaciones indirectas han sido calculadas por la suma ponderada de las sociedades con participaciones directas por las participaciones que cada accionista ostenta en el capital social de las mismas.

*Participación indirecta de X en Mistral = ∑ (participación accionista X en Y * participación directa de Y en Mistral)*

Prima de emisión

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 una Prima de emisión por importe de 39.464,24 euros. Según el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reservas

Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

De acuerdo con la Ley 11/2009 por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad no pueden establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no se encuentra completamente constituida.

Acciones propias

Al objeto de dar cumplimiento a la Circular 1/2020 de 30 de julio, sobre Requisitos y Procedimientos Aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Segmento de Negociación BME Growth de BME MTF Equity, en lo que se refiere al Proveedor de Liquidez, durante el ejercicio 2020 la Sociedad suscribió un Contrato de Préstamo de Valores con la Sociedad Kilkenny Restauración, S.L., por la que ésta prestaba a la Sociedad 86.216 acciones de la propia SOCIMI por un importe de 252.612,88 euros. La contrapartida a los mencionados títulos se registró en el epígrafe Otros Pasivos Financieros a Corto Plazo del balance al 31 de diciembre de 2020 adjunto. (véase Nota 13). Dicho préstamo ha sido cancelado durante el ejercicio 2021.

Por otra parte, en virtud del contrato de Proveedor de Liquidez, el movimiento de acciones propias de la Sociedad durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Nº de Acciones	Euros		
		Valor Nominal	Precio Medio de Adquisición	Coste Total de Adquisición
Saldo inicial	86.216	64.662,00	2,93	252.612,88
Compras	112.070	84.052,50	2,36	264.121,35
Devolución del préstamo	(86.216)	(64.662,00)	2,93	(252.612,88)
Ventas	(5.825)	(4.368,75)	2,02	(11.779,47)
Saldo final	**106.245**		**2,38**	**252.341,88**

La Sociedad tiene derecho a volver a poner estas acciones en circulación en una fecha posterior.

Dividendos

El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el día 20 de diciembre de 2021 la distribución de un dividendo a cuenta de los resultados del ejercicio 2021 a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,10 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 1.125.175,50 euros.

El Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital al referirse al reparto de cantidades a cuenta de dividendos, establece en su artículo 277 lo siguiente:

> *"La distribución entre los socios de cantidades a cuenta de dividendos sólo podrá acordarse por la junta general o por los administradores bajo las siguientes condiciones:*
>
> *a) Los administradores formularán un estado contable en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución. Dicho estado se incluirá posteriormente en la memoria.*
>
> *b) 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".*

De cara a la distribución del dividendo a cuenta, el Consejo de Administración ha preparado el presente estado contable de liquidez para dar cumplimiento a lo que requiere el artículo 277 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

a) ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ A EFECTOS DEL PAGO DE CANTIDADES A CUENTA DEL DIVIDENDO DEL EJERCICIO 2021

	Euros
Tesorería a 20 de diciembre de 2021:	**2.606.240,32**
Cobros por Operaciones corrientes durante los próximos 12 meses	880.561,70
Pagos por Operaciones corrientes durante los próximos 12 meses	-859.992,91
Pagos por operaciones financieras durante los próximos 12 meses	-831.798,69
Cobros netos por ventas de inmuebles durante los próximos 12 meses	2.689.200,00
Reducción de capital	-1.703.700,00
Dividendo a cuenta	-1.135.800,00
Tesorería prevista a 20 de diciembre de 2022:	**1.644.710,42**

Por otra parte, como establece la letra b) del artículo 277 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, 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. En este sentido, el cálculo efectuado por el Consejo de Administración ha sido el siguiente:

	Euros
Resultado a 30 de noviembre de 2021	3.186.454,86
Resultados negativos acumulados	-265.608,11
Dotación Reserva Legal	-318.645,49
Importe máximo a repartir	**2.602.201,26**

12. Deudas con entidades de crédito

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Deudas a largo plazo	3.810.935,02	6.551.053,11
Deudas a corto plazo	348.625,90	541.491,56
Financiación vinculada a los activos disponibles para la venta	181.454,45	714.328,94
	4.341.015,37	**7.806.873,61**

El detalle de las principales condiciones de las citadas deudas es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2021:

Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros			
		Saldo Pendiente			
		Corriente	No Corriente	Vinculado a activos para la venta (Nota 9)	Total
Euribor 12m + 2,15%	7.000.000,00	244.399,16	2.615.737,39	124.769,06	2.984.905,61
Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	104.226,74	1.195.197,63	56.685,39	1.356.109,76
	9.700.000,00	**348.625,90**	**3.810.935,02**	**181.454,45**	**4.341.015,37**

Al 31 de diciembre de 2020:

Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros			
		Saldo Pendiente			
		Corriente	No Corriente	Vinculado a activos para la venta (Nota 9)	Total
Euribor 12m + 2,65%	7.000.000,00	374.688,22	4.462.677,30	487.197,52	5.324.563,04
Euribor 12m + 2,20%	2.700.000,00	166.803,34	2.088.375,81	227.131,42	2.482.310,57
	9.700.000,00	**541.491,56**	**6.551.053,11**	**714.328,94**	**7.806.873,61**

Los dos préstamos suscritos por la Sociedad tienen garantía hipotecaria de los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 6 y 15).

Adicionalmente a lo anterior, la financiación vinculada a los inmuebles disponibles para la venta se recoge en el epígrafe de Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta del balance adjunto, y asciende a 181.454,45 euros (*714.328,94 euros al 31 de diciembre de 2020*) (véase Nota 9).

El detalle de los vencimientos, por años, de las citadas deudas al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	1.255.820,50
2022	530.080,38	552.261,97
2023	358.975,54	567.947,53
2024	369.632,74	584.080,45
2025	380.606,64	600.673,53
2026	391.906,70	617.739,93
2027	403.542,62	635.293,19
2028	415.524,35	653.347,31
2029	427.862,25	671.916,61
2030	440.566,88	691.015,85
2031	453.649,14	710.660,21
2032	168.668,13	266.116,53
	4.341.015,37	**7.806.873,61**

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 180.795,65 euros *(236.799,17 euros al 31 de diciembre de 2020)*.

Cumplimiento de condiciones contractuales

En general, los préstamos suscritos por la Sociedad establecen una serie de condiciones que deben cumplirse o la no realización de otros actos a favor de terceros que, de modo directo o indirecto, comprometan su solvencia, sin el consentimiento previo de la correspondiente entidad financiera.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han cumplido todas las condiciones y cláusulas establecidas en los contratos suscritos y en vigor al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020.

13. Otros pasivos financieros

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Otros pasivos financieros a largo plazo	138.425,12	191.078,78
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	253.332,53
	138.425,12	**444.411,31**

El detalle de Otros pasivos financieros a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Fianzas recibidas	78.307,77	104.294,03
Depósitos recibidos	60.117,35	86.784,75
	138.425,12	**191.078,78**

El saldo de fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 corresponde a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamientos firmados con la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase Nota 6).

El saldo de depósitos recibidos a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 recoge las garantías adicionales recibidas por la Sociedad, al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, respecto de los contratos de arrendamiento firmados.

El detalle de Otras deudas a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Préstamo de valores (Nota 11)	-	252.612,88
Otras deudas a corto plazo	-	719,65
	-	**253.332,53**

14. Administraciones Públicas y Situación fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 los siguientes saldos corrientes con las Administraciones Públicas:

Concepto	Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
SALDOS DEUDORES:		
Otros créditos con las Administraciones Públicas-		
Gobierno de Navarra	37.722,89	42.469,53
Hacienda Pública:		
Impuesto sobre Sociedades a recuperar	73,25	73,25
	37.796,14	**42.542,78**
SALDOS ACREEDORES:		
Hacienda Pública acreedora-		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	215.711,33	809,59
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	3.441,06	2.407,39
Organismos de la Seg. Social acreedora-	211,67	139,70
	219.364,06	**3.356,68**

El saldo frente al Gobierno de Navarra corresponde a las subvenciones otorgadas por dicho organismo por el alquiler de viviendas protegidas y pendientes de cobro.

La cuenta Retenciones a cuenta del impuesto sobre la Renta de las Personas físicas corresponden en 213.783,33 a la retención del dividendo a cuenta realizado en el mes de diciembre.

Conciliación del resultado contable con la base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2021 y 2020 y la cuota del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Concepto	Euros	
	2021	2020
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio, antes de impuestos	3.478.453,12	(5.230,05)
Diferencias permanentes-		
Aumento	-	-
Disminución	-	-
Diferencias temporarias-		
Aumento	15.420,24	13.948,54
Disminución	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	**3.493.873,36**	**8.718,49**
Cuota (0%)	**-**	**-**
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Impuesto sobre sociedades a pagar / recuperar	**-**	**-**

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. Los Administradores de la Sociedad no esperan 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos para los cuatro últimos años.

15. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene presentadas ante terceros las siguientes garantías como consecuencia del préstamo recibido para la compra de los inmuebles:

- Hipoteca sobre los inmuebles de las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 6 y 12).

16. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento en los que se subrogó la Sociedad desde la fecha de compra de los inmuebles, así como de los contratos firmados desde ese momento.

Todos los ingresos generados por la Sociedad han sido obtenidos en el mercado nacional.

Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal al 31 de diciembre de 2021 y y 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	50.036,04	4.633,93
Seguridad Social a cargo de la Empresa	12.763,93	991,98
	62.799,97	**5.625,91**

Distribución funcional por género

La distribución funcional por género de los miembros del Consejo de Administración y de la plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

Categoría Profesional	Número de Personas			
	31/12/2021		31/12/2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	2	1	2	1
Licenciados	-	1	-	-

Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2021	2020
Arrendamientos y cánones	-	6.000,00
Reparaciones y conservación	245.974,12	206.061,25
Servicios de profesionales independientes	318.875,35	301.361,73
Transportes	-	366,76
Primas de seguros	36.912,45	40.346,21
Servicios bancarios y similares	5.439,83	6.667,19
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	5.983,92	1.582,72
Suministros	84.024,48	57.838,96
Otros servicios	4.814,57	4.586,71
	702.024,72	**624.811,53**

Durante el ejercicio 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Grant Thornton, o por cualquier empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han ascendido a 16.500 euros (*16.000 euros al 31 de diciembre de 2020*).

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 corresponde a la dotación para insolvencia de aquellos clientes que han sido considerados como de dudoso cobro (véase Nota 10).

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Tal y como se identifica en la Nota 1, Mistral Investment Management, S.L. fue hasta el 31 de marzo de 2020 la Sociedad Gestora para la prestación de los servicios de gestión de la Sociedad y de las Inversiones. El importe de estas operaciones durante el ejercicio 2020 ascendió a 44.503,65 euros.

Desde el 1 de abril de 2020, la Sociedad ha encargado a Allas, S.L. la administración de la SOCIMI y de las Inversiones. El importe satisfecho por la Sociedad durante el ejercicio 2021 ha sido de 64.732,56 euros (*48.549,42 euros durante el ejercicio 2020*).

Como consecuencia de dichas transacciones, al 31 de diciembre de 2021 existía un saldo deudor con Allas, S.L. de 90,00 euros (acreedor por importe de *19.581,60 euros al 31 de diciembre de 2020*).

18. Información relativa al Consejo de Administración

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

La alta dirección es ejercida por el Consejo de Administración.

Saldos con el Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, no existen anticipos ni créditos concedidos por la Sociedad a los miembros del Consejo de Administración.

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 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 no 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.

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 con el mismo, análogo o complementario género de actividad.

Dª. Mónica Marazuela Azpiroz

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	22,11%	-
Mosupe, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Kilkenny Restauración, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Lester y Roche, S.L.U.	Administradora Única	100%	-
Lejaroa, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	33,33%	-
Domo Activos, S.A.	-	0,69%	-

D. Óscar Lapastora Turpín

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Director General	-	-

D. Juan Antonio Martínez González

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Domo Activos, S.A.	-	0,34%	-
LAR España Real Estate Socimi, S.A.	-	0,00%	-
Unibail-Rodamco-Westfield S.E.	-	0,00%	-

Oscar Lapastora

19. Información sobre plazos de pago a proveedores y acreedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la cual ha sido desarrollada por la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la citada Resolución, a continuación se presenta la información relativa a los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores comerciales y de servicios radicados en España durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el 31 de diciembre de 2020, distinguiendo los pagos realizados dentro del plazo máximo legal del resto, así como el período medio ponderado excedido de pagos *(en días)* y los pagos aplazados a proveedores comerciales y de servicios pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 que a dichas fechas acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Importe (Euros)	% Sobre el Total	Importe (Euros)	% Sobre el Total
Pagos realizados durante el ejercicio-				
Dentro del plazo máximo legal (*)	778.765,37	96	391.734,54	80
Resto	33.519,83	4	95.970,86	20
Total pagos del ejercicio	**812.285,20**	**100**	**487.705,40**	**100**
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	23		50	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	11.072,03	-	29.510,63	-

(*) El plazo legal se ha determinado de acuerdo al que corresponde en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, modificada por el artículo 33 del Real Decreto-Ley 4/2013, de 22 de febrero, y en particular, con el artículo 4.3 de la citada Ley 3/2004.

En aplicación de la normativa aplicable a la que se ha hecho mención anteriormente, se incluye, exclusivamente, información correspondiente a los proveedores y acreedores radicados en España.

20. 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.

21. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009 y sus posteriores modificaciones

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y sus posteriores modificaciones.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 y sus posteriores modificaciones, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

   La Sociedad ha distribuido durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 un dividendo a cuenta de los resultados del mencionado ejercicio a favor de los accionistas por un importe bruto unitario de 0,10 euros/acción. El importe total satisfecho, excluyendo las acciones de autocartera ha sido de 1.125.175,50 euros. Dicho dividendo procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%.

d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, del 19% o al tipo general.

   No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

   La fecha de acuerdo de la distribución del dividendo a cuenta del ejercicio 2021 ha sido el 20 de diciembre de 2021 (véase nota 11).

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

   La Sociedad adquirió los inmuebles destinados al arrendamiento el 16 de febrero de 2017 (véase Nota 6).

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

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

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.

22. Impacto del COVID-19

Con fecha 14 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Dicho estado de alarma se ha venido prorrogando hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Con motivo del mencionado estado de alarma, el Gobierno ha aprobado varios Reales Decretos-Ley que afectan directamente a la actividad de la Sociedad. En concreto, los Reales Decretos-ley son los siguientes:

A) Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que entró en vigor el 2 de abril, planteó unas medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables.

Este Real Decreto-ley establece determinadas medidas que se refieren a los contratos de arrendamiento para su uso como vivienda. Las medidas son las siguientes:

i) Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional durante un plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

ii) Prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que venzan dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley y el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta prórroga se aplicará previa solicitud del arrendatario y durante la misma se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

iii) Moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores de vivienda.

Los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica podrán solicitar del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, se han venido prorrogando durante todo el ejercicio 2021 mediante las siguientes disposiciones:

1. Con fecha 27 de enero de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo, con entrada en vigor el mismo día de su publicación. En materia de arrendamientos de vivienda el mencionado Real Decreto-ley contemplaba la modificación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, para prorrogar las medidas de apoyo al alquiler como consecuencia del COVID-19 hasta el final del estado de alarma.

2. Con fecha 5 de mayo de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. Este Real Decreto-ley extendía la duración de las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, hasta el 31 de octubre de 2021.

3. Con fecha 27 de octubre de 2021 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica extendiendo la duración de las medidas adoptadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, hasta el 28 de febrero de 2022.

4. Con fecha 23 de febrero de 2022 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

   En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, el mismo no amplia la posibilidad de solicitar prórrogas extraordinarias (véase Nota 23).

   Con todo lo anterior, en relación con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Sociedad aplicó en 2020 a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplían los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19. Durante el ejercicio 2021, prácticamente no han existido reducciones de renta por este concepto.

B) Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

   Este Real Decreto-ley establece determinadas medidas que se refieren a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda. Las medidas son las siguientes:

   i) una moratoria en el pago de la renta arrendaticia para los arrendatarios que lo soliciten y que acrediten el cumplimiento de determinados requisitos, que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Las rentas afectadas por la moratoria se aplazarán, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En relación con el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, la Sociedad recibió en 2020, dos solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el

tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19. Durante el ejercicio 2021, prácticamente tampoco han existido reducciones de renta por este concepto.

23. Hechos posteriores

Prórroga de las medidas de apoyo al alquiler aprobadas como consecuencia del COVID-19

Con fecha 23 de febrero de 2022 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica.

En el mencionado Real Decreto-ley se ha prorrogado la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables hasta el día 30 de septiembre de 2022. Sin embargo, el mismo no amplia la posibilidad de solicitar prórrogas extraordinarias (véase Nota 22).

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2021, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en las cuentas anuales del ejercicio 2021.

www.mistralpatrimonioinmobiliario.com
Serrano, 93
28006 MADRID

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DEL BME MTF EQUITY

Actualmente, una parte de la gestión de la Sociedad es llevada directamente por la misma a través de los miembros del Consejo de Administración y un empleado y el resto está externalizado.

En concreto, el empleado se encarga de las labores de comercialización de los inmuebles y la gestión de la relación con los arrendatarios en coordinación con los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) contratados en cada una de las ubicaciones.

Con excepción de las funciones anteriormente descritas y las expresamente reservadas a los órganos de administración de la sociedad, el resto de las funciones se encuentran externalizadas con Allas, S.L. (en adelante la sociedad gestora), siendo éstas entre otras:

- La dirección y administración de la Sociedad y las inversiones efectuadas.
- Identificación de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos en la Estrategia y Política de Inversión de la sociedad.
- La gestión de todo el patrimonio de la Sociedad y sus Inversiones.
- La formalización de contratos de préstamo.
- Ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad,…

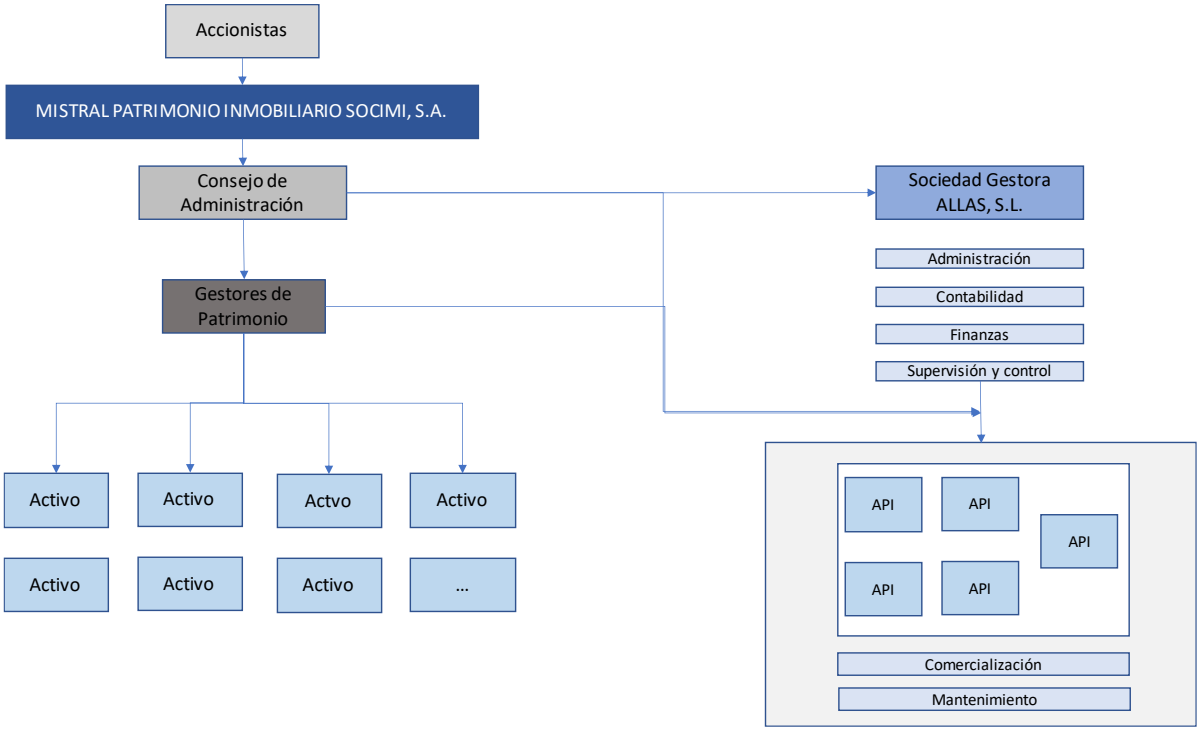
El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

- Estrategia y Análisis: estudio y análisis de oportunidades, propuestas al consejo de administración, toma de decisiones.
- Finanzas: gestión de cobros y pagos, presupuestos, control de remesas, relación con bancos, contabilidad, impuestos y administración de clientes y proveedores.
- Supervisión y Control del Negocio: negociación de contratos con proveedores, colaboración y supervisión diaria de su actividad.

La Sociedad dispone de un manual de procedimientos escritos, aprobado por el Consejo de Administración en su reunión de fecha 27 de marzo de 2019.

Para el desempeño de éstas tareas, la sociedad gestora emplea un software específico para la gestión y administración de fincas (Gesfincas.net), así como un programa de contabilidad (GoldenNet), que le permite disponer de la adecuada información financiera y de gestión para el seguimiento de los distintos inmuebles.

A continuación se presenta graficamente la estructura organizativa de la Sociedad:



Adicionalmente, como se ha mencionad y se ve en el gráfico anterior, la sociedad gestora coordina y trabaja con los distintos APIs que llevan el día a día del mantenimiento y comercialización de las viviendas en alquiler, así como el contacto directo con los inquilinos. La Sociedad tiene contratos firmados con cinco agentes locales (buenos conocedores del mercado en su zona) con presencia en las provincias donde se ubican los distintos activos. Las tareas que desempeñan éstos APIs bajo la supervisión de la nueva sociedad gestora, de manera genérica son:

- Visitas a los inmuebles.
- Entrega de contratos de alquiler para su firma por el arrendatario.
- Gestión de depósitos de fianzas en el organismo público correspondiente.
- Gestión de los contratos de seguros de impago.
- Gestión de la exigencia de las garantías adicionales.
- Custodia de las llaves.
- Revisión de inmuebles previa a la devolución por parte del inquilino.
- Preparación de remesas.
- Gestión de vencimientos.

- Gestión de reparaciones y conservación,…

Por otra parte, la Sociedad también tiene externalizada la gestión como alquiler turístico del edificio de Alicante, así como las labores de comercialización de los inmuebles destinados a la venta.

El Consejo de Administración de Mistral Patrimonio Inmobiliario Socimi S.A., es el responsable último en garantizar la veracidad de la información financiera registrada así como de reflejar los acontecimientos y transacciones llevados a cabo por la sociedad durante el ejercicio.

El Consejo de Administración se reune, al menos, una vez al trimestre, y siempre que lo exija el interés de la Sociedad y está formado por:

- Dña. Mónica Marazuela Azpíroz – Presidente.

- D. Oscar Lapastora Turpín – Vicepresidente.

- D. Juan Antonio Martínez González – Vocal.

De acuerdo con el Artículo 4º del Reglamento del Consejo de Administración, el Consejo asumirá con carácter indelegable aquellas facultades legalmente reservadas a su conocimiento directo, así como aquellas otras necesarias para un responsable ejercicio de la función general de supervisión. A estos efectos, el Consejo ejercerá directamente las responsabilidades siguientes:

a) formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General;

b) formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al órgano de administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada;

c) la convocatoria de la Junta General y la elaboración del Orden del Día y la propuesta de acuerdos;

d) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;

e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;

f) su propia organización y funcionamiento, incluyendo la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones, en su caso;

g) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;

h) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación, así como el establecimiento de las condiciones de sus contratos;

i) la evaluación anual del propio Consejo y de sus Comisiones, en su caso;

j) la supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado;

k) la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:

   1. las bases sobre los que se sustentan los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;

   2. la política de gobierno corporativo;

   3. la política de responsabilidad social corporativa;

   4. la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control; y

l) las operaciones que la sociedad realice con partes vinculadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento;

m) la autorización o dispensa de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo dispuesto en la ley aplicable;

n) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración;

o) las facultades que la Junta General hubiera delegado en el Consejo, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas; y

p) cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales reserven al conocimiento del órgano en pleno.

Asimismo, corresponderá al Consejo, con carácter indelegable, la definición de la estrategia de la Sociedad y de la organización precisa para su ejecución, así como la supervisión y el control de la gestión en aras a asegurar que se cumplen los objetivos de inversión y negocio marcados y se respeta el objeto e interés social de la Sociedad.

La información financiera de la Sociedad es preparada por el Departamento de Contabilidad de la sociedad gestora, si bien la responsabilidad final de su elaboración recae en el Consejo de Administración.

La elaboración de la información financiera en cada cierre, se inicia con la preparación de los estados financieros y la revisión preliminar efectuada por la Responsable del Departamento de Contabilidad de Allas. Posteriormente, es la Dirección General de la sociedad gestora quien revisa 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 Allas, como paso previo a su presentación para su aprobación al Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad tiene identificados distintos niveles de controles en cada uno de los flujos de actividades que se componen básicamente de:

- Controles de integridad a nivel transaccional para asegurarse de que todas las operaciones son registradas en los distintos flujos de actividad.

- Controles de proceso para asegurar el adecuado tratamiento contable de cada una de las transacciones hasta su asentamiento en los registros de la Sociedad.

- Controles en los procesos de cierre con una serie de rutinas y procesos de comprobación.

- Controles de supervisión mediante confirmaciones con terceros, análisis de desviaciones presupuestarias y procedimientos de revisión analítica para poder detectar fluctuaciones inusuales de las distintas magnitudes de los estados financieros de la Sociedad.

Como ya se ha mencionado, la nueva sociedad gestora utiliza programas específicos de gestión y contabilidad para mantener un adecuado registro y control de las operaciones de la Sociedad y, por tanto, su seguridad y correcto funcionamiento es un elemento clave para asegurar la integridad y exactitud de la información tratada por ellos.

La Sociedad cuenta con un Reglamento Interno de Conducta en Materia Relativa a los Mercados de Valores, aprobado por el Consejo de Administración y que afecta a distintos niveles de la estructura organizativa y, en concreto a las personas responsables de la elaboración de la información financiera. Dicho reglamento de conducta se suscribe por todas las personas afectadas por el mismo.

Por último, 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 supervisión y control de la nueva 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. Solventis – Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez

3. Gloval Valuation – Experto valorador

4. Principia Abogados – Asesor Legal

En Madrid a 28 de abril de 2022.

D. Óscar Lapastora Turpín
Vicepresidente del Consejo de Administración