

DOCUMENTO INICIAL DE ACCESO AL MERCADO AL SEGMENTO DE NEGOCIACIÓN BME SCALEUP DE BME MTF EQUITY DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE

MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A.



JULIO 2024

El presente Documento Inicial de Acceso al Mercado ha sido preparado con ocasión de la incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (referido como el “Mercado” o “BME Scaleup”) de la totalidad de las acciones de la compañía Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (conocida como “**Mistral Iberia II**”, “**Compañía**”, “**Emisor**” o “**Sociedad**”). Este documento se ha redactado de acuerdo con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 1/2023, emitida el 4 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocida como “**Circular 1/2023 de BME Scaleup**”). Además, se ha designado a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, modificada por la circular 2/2024 de BME Scaleup y en la Circular 4/2023, emitida el 4 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocida como “**Circular 4/2023 de BME Scaleup**”).

Los inversores en las empresas negociadas en el segmento BME Scaleup deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el segmento BME Scaleup debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Inicial de Acceso al Mercado al segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity (también conocido como “**DIAM**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DIAM. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

ARMABEX Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Calle de Velázquez 114, Madrid y provista de N.I.F. número B-88016621, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 2609, folio 120, sección 8, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el segmento de BME Scaleup de BME MTF Equity, actuando en tal condición con respecto a la Compañía, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las acciones que se consideraron necesarias, siguiendo criterios ampliamente aceptados en el mercado, se ha verificado que Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. cumple con los requisitos requeridos para que sus acciones sean incorporadas en el Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Compañía en la preparación del DIAM, exigido por la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Compañía acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. ha asumido por razón de su incorporación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones



Índice

1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio.....	6
1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	6
1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad	6
1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social	7
1.4 Descripción general del negocio del Emisor, estrategia y ventajas competitivas	9
1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.	18
1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.	20
1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...).....	32
1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	33
1.9 Información financiera	33
1.10 Indicadores clave de resultado	40
1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor	40
1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos).....	41

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	42
1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.....	47
1.15 Número de accionistas y detalle de los accionistas que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital	48
1.16 Declaración sobre el capital circulante	48
1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía. El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.....	49
1.18 Factores de riesgo	49
2 Información relativa a las acciones	60
2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	60
2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	61
2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional	61
2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	62
2.5 Los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad.	63
2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.....	63
2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.	65
3 Otra información de interés	65
4 Asesor registrado y otros expertos o asesores.....	65
4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	65

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	66
4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación.....	66
5 Tratamiento de datos de carácter personales	67
Anexo I: Cuentas anuales abreviadas auditadas del Emisor al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.....	68
Anexo II: Cuentas anuales abreviadas auditadas de Edificio Barceló al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022	69
Anexo III: Valoración de la Compañía	70
Anexo IV: Valoración del activo.....	71
Anexo V: Informe de Estructura Organizativa y Control Interno	72

1 Información general y relativa a la Compañía y su negocio

1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Juan José Álvarez García, como persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en su cargo de Presidente y Consejero de la Sociedad, en nombre y representación de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., en virtud de facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 12 de abril de 2024, asume la responsabilidad por el contenido del presente DIAM, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

D. Juan José Álvarez García, como responsable del presente DIAM, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de la Compañía y de Edificio Barceló 5, S.L.U correspondientes al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2023 (incluidos en el Anexo I y II) han sido auditados por Grant Thornton S.L.P. (en adelante “Grant Thornton”), domiciliada en Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid (Madrid), España, con número de identificación fiscal (NIF) B-08914830, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-188007 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S.0231. Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados abreviados del ejercicio 2023. Grant Thornton emitió su informe de auditoría con opinión favorable el 10 de junio de 2024.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, como parte de las decisiones adoptadas con fecha 28 de julio de 2022 nombró a Grant Thornton Corporación S.L.P. como auditor de cuentas de la Compañía para llevar a cabo la auditoría de sus cuentas anuales individuales correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2022, 2023, y 2024.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (nombre legal y comercial, datos registrales, domicilio, forma jurídica del Emisor, código LEI, sitio web del Emisor...) y objeto social

1.3.1. Razón social, datos registrales, código LEI, residencia y forma jurídica, legislación bajo la que opera el Emisor, domicilio social y sitio web

Fecha de Constitución: 14 de diciembre de 2020, mediante escritura elevada a público el 14 diciembre de 2020 ante la notaria de Madrid, Lucía María Serrano de Haro Martínez, bajo el número 1.828 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 7 de enero de 2021 tomo 41241, libro 105, hoja M-731115, inscripción 1ª.

Nombre legal: Con fecha 8 de septiembre de 2022, el Emisor cambió su denominación social pasando de Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. a denominarse Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. mediante escritura elevada a público el 8 de septiembre de 2022 ante la notaria de Madrid, Lucía María Serrano de Haro Martínez, bajo número 3.840 de su protocolo quedando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 16 de septiembre de 2022 tomo 41241, folio 109, hoja M-731115, inscripción 3ª.

Nombre Comercial: Mistral Iberia II.

Número de Identificación Fiscal: A-02926590

País de residencia: España

Domicilio social: Calle Serrano, 84, 1ªB, 28006, Madrid

Forma jurídica: Sociedad Anónima o S.A

Legislación bajo la que opera el Emisor: Ley española

Página web: www.mistraliberiarealestate2.com

Código LEI: 529900AE12IWXV9LZT56

1.3.3. Inscripción en el régimen fiscal especial de SOCIMI

El 19 de septiembre de 2022, Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. como accionista único de la Compañía, resolvió que la Sociedad se acogiera al régimen fiscal especial de SOCIMI establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal (en adelante, "**Ley de SOCIMI**"). Esta resolución fue comunicada a las Autoridades Fiscales el 28 de septiembre de 2022.

Por tanto, la Sociedad está aplicando el régimen fiscal previsto en la Ley de SOCIMI desde el ejercicio 2022.

1.3.4. Objeto Social

El objeto social de la Compañía está recogido en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto literal es el siguiente:

La Sociedad tendrá por objeto:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. A estos efectos, se considerará como "adquisición indirecta" la adquisición de cualesquiera personas jurídicas titulares de bienes inmuebles, todo ello de conformidad con la Ley aplicable. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o norma que la sustituya en el futuro.*
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatorias, 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 SOCIMI 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 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.*

Adicionalmente junto con la actividad económica derivada de su objeto principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales

aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo, o aquellas otras que puedan considerarse accesorias de acuerdo a la ley aplicable en cada momento.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

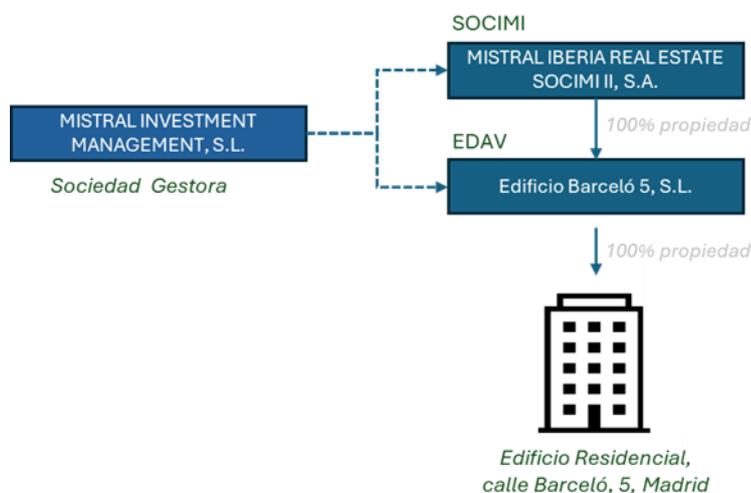
Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

CNAE número 6820: Alquileres de bienes inmobiliarios por cuenta propia

1.4 Descripción general del negocio del Emisor, estrategia y ventajas competitivas

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen fiscal especial aplicable a las compañías cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (*sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario – “SOCIMI” o “SOCIMIS”*).

Mistral Iberia II tiene el 100% de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. (en adelante “Edificio Barceló”), siendo accionista único de la sociedad. Edificio Barceló se encuentra bajo el régimen fiscal especial de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (**EDAV**). A su vez, Barceló 5 tiene como propiedad el único activo de la Sociedad.



A continuación, se detalla la historia de la Compañía desde su constitución hasta la fecha de presentación del presente DIAM.

1.4.1. Historia de la Compañía

Mistral Iberia II se constituyó el 14 de diciembre de 2020 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 84, 1ºB, 28006, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima. En el momento de su constitución su denominación social era la de Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. cambiándose a la actual denominación en fecha 8 de septiembre de 2022.

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

El 11 de mayo de 2022, mediante escritura ante notario Lucia Maria Serrano de Haro Martínez, la Compañía adquirió la totalidad de las participaciones de Global Jaraba, S.L.U. por un valor de 3.600 €, consolidándose como el único socio de la sociedad. Como parte de esta adquisición, se procedió al cambio de denominación social de Global Jaraba, S.L.U. a Edificio Barceló 5, S.L.U. Edificio Barceló, con un enfoque empresarial en el arrendamiento de viviendas, optó por acogerse al régimen fiscal especial de EDAV el 13 de mayo de 2022. Las sociedades bajo régimen tributario EDAV, poseen una bonificación en el Impuesto de Sociedades del 40% de la cuota íntegra de las rentas derivadas del arrendamiento.

Además, el 2 de junio de 2022, tanto la Sociedad como todos sus accionistas delegaron la gestión integral de la misma y sus activos en Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la “Sociedad Gestora”), consolidando así una estrategia integral de gestión bajo una entidad especializada en la administración de activos financieros y inmobiliarios.

Posteriormente, el 12 de julio de 2022, Edificio Barceló 5, S.L.U. adquirió su único activo ubicado en la calle Barceló, 5 de Madrid, por un total de 12.480.000 €. Para financiar esta adquisición, se firmó un contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell por un importe de 6.000.000€, con una duración de 25 años y un tipo de interés fijo del 3,75%. El monto restante fue financiado a través de los fondos propios de la compañía, la cual recibió una aportación a través de su socio único, Mistral Iberia II, el 14 de mayo de 2022 por un importe de 6.976.000 €. El 30 de agosto de 2022 se inició la comercialización del edificio. Esta acción marcó el inicio del proceso de arrendamiento a terceros de las 14 viviendas que conforman el activo.

Recientemente, la Sociedad ha recibido una oferta de compra por el 100% de las participaciones de Edificio Barceló 5, S.L. Esta propuesta fue sometida a deliberación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad el 24 de abril de 2024. Tras una exhaustiva evaluación, el Consejo de Administración aprobó presentar la oferta ante la Junta General Extraordinaria de Accionistas.

El 20 de mayo de 2024, se celebró la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde se sometió a votación y se aprobó la oferta de compra recibida por Edificio Barceló 5, S.L., y, en consecuencia, la venta del único activo de la Sociedad.

A la fecha del presente DIAM, se ha iniciado un proceso de Due Diligence para evaluar los aspectos legales, financieros y operativos relacionados con la transacción. En caso de un resultado favorable, se espera que dicho proceso culmine con la venta de la participada en el corto plazo.

Con lo dicho anteriormente y en hilo a la Circular 1/2023 de BME MTF Equity, Mistral Iberia II se identificaría como “SOCIMI en Desarrollo” debido a que estima contar, durante cuatro meses consecutivos, con menos del 70% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

1.4.2. Datos de inversión de la Compañía

La actividad de la Compañía se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para su arrendamiento, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de inmuebles destinados al alquiler residencial, con la intención de generar rentabilidades atractivas con el menor riesgo posible.

La cartera inmobiliaria de la Sociedad está compuesta por 1 activo que consta de un total de 14 unidades residenciales. Este, está valorado a 22 de abril de 2024 en un importe total de 17.200.000 €, según se indica en los informes de valoración emitidos por TECNICOS EN TASACIÓN, S.A. que se adjuntan como Anexo IV del presente DIAM.

El activo se ubica en la provincia de Madrid, en distrito Centro, en concreto en el barrio de Justicia.



Ubicación geográfica: Calle Barceló 5, Madrid

Tipología del inmueble: Edificio plurifamiliar compuesto por 14 viviendas.

Duración del Contrato de Arrendamiento a Largo Plazo Basado en la Tipología de Activo:

- **Propiedades Residenciales:** : la duración de los contratos de arrendamiento es de 1 año, prorrogable anualmente.

Renovación de Contratos de Arrendamiento:

Los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de renovación automática. Esta disposición implica que, si el inquilino no presenta un aviso en sentido contrario, el contrato se renovará automáticamente al finalizar el período inicial. Transcurrido el plazo inicial del contrato se entenderá tácitamente renovado por anualidades por un máximo de 7 años, si cualquiera de las partes no avisa fehacientemente con un mes de antelación de su interés de dar por finalizado el presente contrato.

Alcanzado el séptimo año de duración del contrato de arrendamiento, este se prorrogará necesariamente durante tres (3) años más si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra al menos con cuatro (4) meses de antelación para la arrendadora y al menos con dos (2) de antelación para el cliente/arrendatario, su voluntad de no renovarlo

Las rentas serán actualizadas anualmente aplicando la variación porcentual experimentada por el Índice General de Precios de Consumo (IPC) en el periodo de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como fecha de referencia para realizar la primera y sucesivas actualizaciones el día de la firma del contrato.

Si la parte arrendataria decidiese dar por concluido el arrendamiento antes del obligado cumplimiento del primer mes, tal comportamiento se considerará incumplimiento del citado contrato. Por lo tanto, el arrendatario deberá indemnizar a la arrendadora con el mes de obligado cumplimiento más una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del Contrato que reste por cumplir, si bien los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

A continuación, se detalla el activo:

Activo	N.º de unidades	Propietario	Tipología	Provincia	Superficie (m²)	Valor de mercado ¹	Nivel de Ocupación	Fecha adquisición
CALLE BARCELÓ 5	14	EDIFICIO BARCELO 5 S.L.	RESIDENCIAL	MADRID	1.632,10	17.200.000 €	93%	12/07/2022

A fecha de la valoración de los activos, de las 14 unidades, 13 se encuentran alquiladas y representan un valor neto de mercado de 15.193.316,4 €, (88,3% del valor de mercado de la totalidad de la cartera de la Compañía). La restante unidad, con un valor de mercado de 2.006.683,58 €, se encuentra vacía.

Todos los contratos de alquiler existentes están en vigor, lo que garantiza el uso continuado del activo.

1.4.3. Amortización y depreciación de los activos inmobiliarios

La amortización se ha establecido de manera lineal en función de la vida útil.

Tipo de Elementos	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Mobiliario	10

¹ Valor neto de mercado a fecha 22 de abril 2024

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

1.4.4. Modelo de negocio, estrategia y política de inversión, y ventajas competitivas de la empresa

La Sociedad se especializa en la inversión en activos inmobiliarios dentro del mercado español, con un enfoque principal en la generación de ingresos a largo plazo. Se ha dedicado a adquirir y gestionar propiedades específicamente diseñadas para el alquiler de viviendas dirigido al sector de lujo, ofreciendo propiedades con características y acabados de alta calidad, ubicadas en una zona exclusiva y demandada, reconociendo la creciente demanda en este segmento del mercado.

Para lograr sus objetivos, ha desarrollado un modelo de negocio que se centra en dos aspectos fundamentales: la maximización de los ingresos por alquiler a medio plazo y la optimización de la rentabilidad de los activos bajo su propiedad. Este enfoque estratégico posiciona de manera sólida a la Sociedad en el mercado, permitiéndole ofrecer a sus inversores un retorno atractivo y sostenible a lo largo del tiempo.

La gestión de los activos inmobiliarios está a cargo de Mistral Investment Management, S.L., una empresa reconocida por su extensa experiencia en la gestión de activos inmobiliarios. Las competencias de la Gestora se extenderán a las siguientes áreas y materias:

- a) La gestión ordinaria en sus amplios términos del Activo Inmobiliario y de los eventuales activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titulados por la Sociedad y/o por las sociedades y entidades participadas por esta última (Incluido el Vehículo).
- b) La validación y seguimiento de la política explotación y comercialización en alquiler del Activo Inmobiliario, el control y seguimiento de los contratos de arrendamiento, el seguimiento del mantenimiento del Activo Inmobiliario y el control presupuestario de la explotación de éste.
- c) La contratación y seguimiento de cuantos servicios y proveedores tenga por convenientes en orden a atender las necesidades propias del Activo Inmobiliario, de la Sociedad y/o Vehículo y las actividades de éstos, así como la contratación de asesores, agentes de la propiedad inmobiliaria de apoyo local, auditores, abogados, profesionales necesarios y/o asesores registrados.
- d) La búsqueda y presentación de oportunidades de venta o desinversión del Activo Inmobiliario, de la Sociedad y/o del Vehículo, mediante la transmisión de sus activos y

pasivos y/o de acciones representativas de su capital social, así como la ejecución del proceso de desinversión, así como la ejecución de la política de desinversión.

Además de la gestión de activos, Mistral Investment Management también se encarga de la estructura financiera de la Sociedad. Este aspecto es importante para tratar de maximizar el retorno para los inversores a través de una gestión eficiente de la tesorería, las operaciones financieras y presupuestos. Asimismo, Mistral Investment Management se encarga de identificar y negociar los acuerdos de financiación que respalden las operaciones y los objetivos de crecimiento a largo plazo de la Sociedad.

1.4.4.1. Contrato de Gestión del Activo

Con fecha 2 de junio de 2022, la Compañía y todos los accionistas encomendaron la gestión integral de la Sociedad a Mistral Investment Management, S.L. (Sociedad Gestora), ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la presentación de los referidos servicios de gestión integral. El contrato de gestión se concierta por plazo inicial de 5 años, sin perjuicio de su eventual prórroga anual automática llegado el quinto aniversario del mismo, salvo denuncia previa y expresa del contrato por cualquiera de las partes de al menos 120 días antes de la prórroga anual.

Por la prestación de los servicios, la Sociedad Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad las comisiones que a continuación se indican:

- Comisión de Localización: La cantidad equivalente al 1% del precio de adquisición del Activo Inmobiliario. Esta comisión se devengará y será exigible a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario por la Sociedad.
- Comisión de Gestión: La cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Sociedad Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos.
- Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y los inversores y los posibles accionistas futuros, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que los inversores obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título del Activo Inmobiliario y de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

1.4.4.2. Contrato de Intermediación

Con fecha 9 de marzo de 2023, la Compañía y todos los accionistas encomendaron los servicios de arrendamiento a Home Select Property Management, S.L., a fin de que ésta lleve a cabo cuantos actos y gestiones sean necesarios, para que los inmuebles del único activo de la Sociedad sean arrendados a terceros en la modalidad de arrendamiento de vivienda. Adicionalmente, las obligaciones de ésta incluyen recibir y despedir a los clientes, comprobando el estado del inmueble y sus instalaciones tanto a la entrada como a la salida y gestionando las llaves y la fianza. Durante la estancia, también se ocupa de atender y resolver las incidencias y supervisar las reparaciones y mantenimiento necesarios. Además, asegura el cumplimiento del contrato de arrendamiento y realiza la limpieza del inmueble tras la salida de cada cliente.

La duración del contrato es de 1 año y se entenderá tácitamente renovado por periodos anuales, siempre y cuando llegada la fecha de finalización del mismo ninguna de las partes lo denuncie, con un preaviso de 30 días de antelación a la fecha de finalización del contrato.

No obstante, lo anterior y habiendo transcurrido los primeros seis (6) meses de obligado cumplimiento, el contrato podrá ser resuelto unilateralmente tanto por la Compañía como por Home Select en cualquier momento siempre y cuando medie un preaviso de cinco (5) días hábiles y se respeten las reservas que hubieran sido confirmadas con anterioridad a la fecha de dicha comunicación.

Por la prestación de los servicios, tendrá derecho a percibir de la Sociedad los siguientes honorarios: una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del total de la renta acordada por la estancia completa en el inmueble, o de la parte de la renta efectivamente pagada por el cliente, a lo que se añadirá, en todo caso, el IVA correspondiente. Esta retribución se mantendrá en un diez por ciento (10%) siempre y cuando la propiedad mantenga el servicio de conserjería, el cual asciende a un importe aproximado de 24.000 € al año. En caso de que dicho servicio dejara de estar vigente, la retribución que Home Select recibirá ascenderá al 12,5%.

1.4.4.3. Política de inversión

La estrategia de inversión de la Compañía se orienta hacia la adquisición y gestión de activos inmobiliarios con un enfoque particular en el sector de alquiler de viviendas de lujo en Madrid. La política de inversión se sustenta en varios criterios fundamentales:

Criterio de rentabilidad

La principal prioridad es generar un retorno financiero atractivo y consistente para los inversores. Esto se logra mediante una cuidadosa selección de activos con un potencial de apreciación de valor a largo plazo y un flujo de ingresos estable y predecible.

Criterio de diversificación de riesgos

A pesar de la actual especialización en el mercado de alquiler de viviendas de lujo en Madrid, la Compañía considera la diversificación geográfica y tipológica en sus futuras inversiones para mitigar riesgos específicos y aprovechar oportunidades emergentes en otros segmentos del mercado.

Criterio de mantenimiento de activos

Se asignan recursos significativos para garantizar un mantenimiento óptimo de los activos existentes con el objetivo de maximizar la valoración y satisfacción de los inquilinos. Esto incluye inversiones en mejoras y actualizaciones periódicas para mantener los estándares de calidad y competitividad.

Criterio de reposición de activos

Se realiza una evaluación regular de la cartera de activos para identificar oportunidades de reposición o reemplazo, considerando la demanda del mercado, el ciclo económico y las condiciones de inversión. Esto asegura que la cartera de la Compañía permanezca sólida y competitiva a largo plazo.

1.4.4.4. Ventajas competitivas

La Compañía cuenta con una sólida trayectoria de dos años en el mercado. Los factores claves del éxito de la Compañía son, entre otros:

Gestión profesionalizada

La Compañía cuenta con una gestora de activos inmobiliarios altamente experimentada, respaldada por un equipo con profundo conocimiento del mercado y una trayectoria comprobada en la gestión eficiente de activos inmobiliarios. Esto garantiza una operación fluida y eficaz, así como la maximización del valor de la cartera de activos.

Enfoque estratégico

La Compañía ha identificado y capitalizado un nicho de mercado específico: el alquiler de viviendas de lujo en Madrid. Esta estrategia se basa en la comprensión del creciente mercado y la demanda al alza de alojamiento de calidad.

Diversificación planificada

Además del enfoque en el mercado de alquiler de lujo, la Compañía tiene la intención de diversificar su cartera de activos en el futuro, considerando la adquisición de activos en otros segmentos, como hoteles y oficinas, entre otros. Esta diversificación planificada se basa en el

conocimiento profundo del mercado y la experiencia en la gestión de activos, así como en la identificación de oportunidades de inversión que complementen y fortalezcan la posición competitiva de la Compañía.

Experiencia y respaldo

La sociedad gestora de la Compañía cuenta con una cartera diversificada que incluye otras SOCIMI, como por ejemplo MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI, S.A, incorporada en BME Growth, lo que refleja su amplio conocimiento del mercado y su capacidad para identificar y gestionar oportunidades de inversión en diversos sectores. Este respaldo brinda a la Compañía una ventaja competitiva significativa al proporcionar acceso a recursos y conocimientos adicionales que contribuyen a su éxito continuo en el mercado inmobiliario.

Estas ventajas competitivas posicionan a la Compañía como un actor relevante en el mercado inmobiliario, con un enfoque claro en la generación de valor a largo plazo para sus accionistas.

1.5 Necesidades de financiación del Emisor para llevar a cabo su actividad. Se incluirán las últimas operaciones de financiación llevadas a cabo.

Con fecha 30 de septiembre de 2022, la Sociedad realizó una ampliación de capital por compensación de deuda, aumentando el Capital en 4.940.000 € mediante la creación de 4.940.000 nuevas acciones de 1 € de valor nominal. Tras ésta, el capital social de la Sociedad asciende de 60.000 € a 5.000.000 €, representado por 5.000.000 de acciones sociales, de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

El Emisor ostenta el 100% de la propiedad de Edificio Barceló, sociedad que registra actualmente todos los contratos de financiación vigentes.

Los contratos de financiación en vigor a fecha de este DIAM se detallan en la tabla que se presenta a continuación:

Prestatario	Prestamista	Tipo de Contrato	Cantidad Acreditada	Saldo Pendiente a 31/12/2023	Fecha de Vencimiento	Tipo de Interés
Edificio Barceló 5, S.L.	Sabadell	Préstamo Hipotecario	6.000.000 €	5.759.613 €	31/07/2047	Fijo de 3,75%
Edificio Barceló 5, S.L.	Sabadell	Préstamo Hipotecario	400.000 €	400.000 €	31/10/2027	1 año: Fijo de 5,78% 2 años+: Euribor + 1,60%

Edificio Barceló 5, S.L.	Sabadell	Arrendamiento Financiero	375.988 €	328.990 €	10/09/2025	Fijo de 3,71%
Total			6.775.988 €	6.466.835 €		

Sabadell préstamo hipotecario 6.000.000€

El 12 de julio de 2022, Edificio Barceló 5, S.L.U. adquirió su único activo ubicado en la calle Barceló, 5 de Madrid, por un total de 12.480.000 €. Para financiar esta adquisición, se firmó el contrato de préstamo hipotecario con Banco Sabadell por un importe de 6.000.000€, con un vencimiento a 25 años y un tipo de interés fijo del 3,75%.

Sabadell préstamo hipotecario 400.000 €

El 27 de octubre de 2023, Edificio Barceló solicitó un segundo préstamo hipotecario por un total de 400.000 € complementario al importe principal del préstamo hipotecario del 12 de julio del 2022. El plazo de este préstamo es de 4 años.

Este segundo préstamo, tiene dos años de carencia de amortización de principal, por lo que el importe pendiente de devolución a 31 de diciembre de 2023 sigue siendo 400.000€.

Sabadell arrendamiento financiero 375.988 €

El 10 de octubre de 2022, para la compra del mobiliario con el que se decoraron todos los pisos del activo, se firmó un contrato de renting con Sabadell por un importe total de 375.988 € y un plazo de 3 años.

La Sociedad tiene una visión clara y ambiciosa para su crecimiento futuro, enfocada en la diversificación y expansión de su cartera de activos inmobiliarios, planeando realizar inversiones estratégicas en una variedad de activos en el futuro próximo sin restricciones en cuanto a tipología, sector o geografía, aprovechando las oportunidades emergentes del mercado.

La estrategia de inversión de la Sociedad se caracteriza por su flexibilidad y agilidad, sin un enfoque predeterminado en términos de tipología, sector o geografía.

La Sociedad, a la espera de la venta de Edificio Barceló, planea utilizar los ingresos obtenidos para financiar sus futuras inversiones.

1.6 Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

1.6.1. Valoración del Activo

TECNICOS EN TASACIÓN, S.A., (de ahora en adelante “**TT Advisory**” o “**Grupo Tecnitasa**”), con fecha 22 de abril de 2024, ha realizado un informe de valoración del activo inmobiliario de acuerdo con los estándares RICS. A continuación, se presenta el proceso de valoración:

Metodología de valoración

La metodología de valoración empleada ha sido el método del Descuento de Flujos de Caja en su particularización Term & Reversion, un enfoque tradicional para propiedades que están alquiladas, ya sea a mono-inquilino o multi-inquilino.

Este método obtiene el valor de mercado mediante la capitalización de un ingreso neto estimado durante la duración de los contratos existentes y un valor de salida basado en la renta de mercado. Se capitaliza el ingreso real presente durante la duración de los contratos de arrendamiento actuales, combinado con la capitalización de la renta que probablemente se acordará y pagará tras una revisión a renta de mercado o un cambio de inquilino. Ambos ingresos se capitalizan al momento presente.

Las rentabilidades aplicadas a cada tipo de ingreso (renta de mercado y renta actual) reflejan las expectativas y riesgos asociados con la generación de rentas de la propiedad y su posible venta en el mercado de inversión.

En resumen, este método implica la capitalización de los arrendamientos a lo largo de la vida del activo, realizando ajustes en algunas circunstancias para asegurar que los ingresos estén libres de todos los gastos. Básicamente, los ingresos se capitalizan para obtener un valor capital en el momento presente.

Parámetros de Valoración

A continuación, se especifican los distintos parámetros que se utilizan en la aplicación del método de valoración:

Ingresos

- **Term:** En esta fase de la valoración, se han considerado los ingresos por rentas indicados en el rent-roll proporcionado (abril de 2024), así como los contratos de arrendamiento vigentes. Se ha estimado que los inquilinos agotarían el plazo completo de los contratos de arrendamiento, que es de 7 años.

Unidad	Term Renta (€/mes)
Bajo A	2.520
1 A	3.105
1 B	3.800
1 C	4.000
2 A	3.051
2 B	3.800
2 C	4.000
3 A	3.450
3 B	3.650
3 C	4.000
4 A	5.800
4 B	6.800
Ático A	4.000
Ático B	4.845
Total Ingresos (€/mes)	56.823
Total Ingresos (€/año)	681.878

- **Reversion:** Al finalizar los contratos de arrendamiento, se asume que, en la fecha de vencimiento de dichos arrendamientos, las unidades residenciales se venderán de manera individual.

Unidad	Área (m2)	Precio(€/m2)	Venta (€)
Bajo A	115,95	9.573,09	1.110.000
1 A	109,95	11.186,90	1.230.000
1 B	106,6	11.726,08	1.250.000
1 C	102,6	11.793,37	1.210.000
2 A	109,95	11.550,70	1.270.000
2 B	106,6	12.101,31	1.290.000
2 C	102,6	12.085,77	1.240.000
3 A	109,95	11.823,56	1.300.000
3 B	106,6	12.476,55	1.330.000
3 C	102,6	12.475,63	1.280.000
4 A	134,1	11.856,82	1.590.000

4 B	181,9	12.479,38	2.270.000
Ático A	96,75	12.609,82	1.220.000
Ático B	145,95	12.470,02	1.820.000
Total			19.410.000

Ajustes a los Ingresos

A los ingresos estimados, se han realizado los siguientes ajustes, considerados como costes no recuperables, de conformidad con los contratos aportados y alineados con la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- **Comisión de Intermediación:** un descuento del 10% equivalente a la contraprestación por los servicios prestados por Home Select.
- **Comisión de Gestión:** un descuento del 0,40% equivalente a porcentaje del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento.
- **IBI y Tasa de Recogida de Residuos:** Se proporcionó un recibo del IBI correspondiente al ejercicio 2023 por un importe de 14.201,51 €. Además, se ha estimado el importe anual de la tasa de recogida de residuos en 2 €/m² por año.
- **Seguros:** Un importe total anual de 3.264 €.
- **Consumos:** Una estimación media de 500 €/mes para cada unidad.
- **Mantenimiento:** TT Advisory ha tenido en cuenta un futuro CAPEX de mantenimiento del 2% del alquiler, del cual el arrendador será responsable.

Concepto	Total importe (€/año)
Mantenimiento	13.637,56
IBI y tasas	14.201,51
Tasa de recogida de basuras	3.264,20
Seguro	3.264,15
Consumos	84.600,00
Comisión de gestión	38.055,89
Comisión de intermediación	68.187,78
Total	255.211,08

Tasa de Descuento (Yield Term)

La tasa de descuento para el barrio de Justicia se sitúa en 3,40%. Debido a que los activos valorados se consideran prime, la tasa se eleva a 4,00%. La tasa de descuento puede ser más

alta debido a expectativas de rendimiento, apreciación del capital, competencia en el mercado, percepción de riesgos específicos.

Conclusiones

TT Advisory tras su proceso de valoración a estimado el valor de Mercado del activo, con sus 14 apartamentos en C/ Barceló, 5, Madrid a fecha de valoración 22 de abril de 2024 en 17.200.000 €.

1.6.2. Valoración de la Compañía

En cumplimiento con lo previsto en la Circular 1/2023 de BME Scaleup, la Sociedad ha encargado a TT Advisory una valoración de mercado independiente de sus acciones a 24 de junio de 2024 para que sirva en la determinación de un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de junio de 2024 se adjunta como Anexo III al presente DIAM. El Mercado no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas, ni tampoco el resultado de la valoración.

Para la elaboración del informe de valoración (emitido el 24 de junio de 2024), entre otra información, TT Advisory ha utilizado la siguiente información proporcionada por la Sociedad:

- Informe de valoración del activo inmobiliario ubicado en C/Barceló, 5, de Madrid, emitido por TT Advisory, en fecha 22 de abril de 2024.
- Cuentas anuales de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II SA correspondientes al ejercicio 2023.
- Cuentas anuales de Edificio Barceló, 5 SL correspondientes al ejercicio 2023.
- Documentación relativa a la operación de renting de mobiliario por parte de Edificio Barceló, 5 SL, firmada con Banco Sabadell el 5 de octubre de 2022.
- Cuentas anuales formuladas e informe de auditoría de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II SA correspondientes al ejercicio 2022.
- Cuentas anuales formuladas e informe de auditoría de Edificio Barceló, 5 SL correspondientes al ejercicio 2022.

El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. La información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

Metodología de valoración

TT Advisory ha llevado a cabo la valoración societaria utilizando el método de Valor Neto de los Activos (NAV), basándose en los valores de mercado estimados de los activos según el informe

de valoración emitido por TT Advisory con fecha 22 de abril de 2024 y conforme a los estándares RICS.

Proceso de valoración

La valoración llevo a cabo siguiendo la siguiente secuencia:

1. Valoración de las participaciones financieras (Edificio Barceló 5, S.L.)

Se procede a identificar el valor de mercado de las participaciones del emisor. En este caso, se lleva a cabo una valoración de Edificio Barceló 5, S.L.:

a) Valor de mercado de los activos:

Como desglosado anteriormente, TT Advisory llevó a cabo una valoración del activo de Edificio Barceló S.L. a fecha de 22 de abril de 2024. El valor del activo tiene un valor de mercado de 17.200.000 €.

b) Posición financiera neta:

La posición financiera neta se calcula como deuda financiera (con coste) menos caja e inversiones financieras. La posición financiera de Edificio Barceló 5, S.L. a 31 de diciembre de 2023 es de 6.600.916 €.

c) Otros activos y pasivos

Otros activos y pasivos a 31 de diciembre de 2023 sumaban un total de 83.124 € compuestos por la suma de inversiones financieras a largo plazo y deudores comerciales y otras cuentas a cobrar menos otros pasivos financieros, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar y periodificaciones a corto plazo.

d) Costes de estructura – Calculo del WACC

Para el calcular del valor actual de los costes de estructura de Edificio Barceló 5, S.L., TT Advisory llevó a cabo el cálculo del WACC de la compañía. Para el cual han tomado como referencia los principales parámetros de mercado, los cuales son:

- Coste de la deuda (kd): 3,88%
- Beta des apalancada: 0,47
- Prima de riesgo de capital: 6,94%
- Prima de riesgo adicional: 5,20%
- Tasa impositiva aplicable: 0%

WACC	Importe
$WACC=K_e*(E/(E+D))*(1-t)$	
Deuda financiera neta	6.000.916
Equity	6.189.959

Deuda financiera neta + Equity	12.790.875
Porcentaje fondos ajenos (2023)	51,61%
Coste de financiación ajena	3,88%
Tasa impositiva	0,00%
Coste fondos ajenos después de impuestos (kd)	3,88%

Porcentaje fondos propios (2023)	48,39%
Rentabilidad inversión libre de riesgo	3,22%
β Sector des apalancada (sector)	0,47
β Apalancada por Compañía	0,9634
Prima de riesgo	6,94%
Prima de riesgo adicional α	5,20%
Coste fondos propios (ke)	15,11%

WACC ajustado por iliquidez y tamaño de empresa **9,31%**

Edificio Barceló 5, S.L. ha proporcionado los siguientes gastos de estructura, los cuales han sido proyectados durante un horizonte temporal de 10 años aplicando los IPC esperados y calculando el valor terminal. Posteriormente, dichos flujos de caja han sido descontados al WACC calculado para Edificio Barceló 5, S.L. (9,31%).

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	N+1
Coste Total (€)	30.695	31.616	32.343	32.990	33.650	34.323	35.009	35.710	36.424	37.152	37.895
Tasa de Descuento	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%
Factor de descuento	0,915	0,837	0,766	0,7	0,641	0,586	0,536	0,491	0,449	0,411	
CF Descontado (€)	35.608	33.552	31.400	29.300	27.340	25.511	23.805	22.213	20.727	19.341	
Suma de los costes de estructura descontados (€)											268.795
Valor terminal de los costes de estructura descontados (€)											275.213
Costes de estructura totales (€)											544.008

Siguiendo la metodología NAV, el valor obtenido para Edificio Barceló 5, S.L. se detalla a continuación:

Valoración Edificio Barceló	30/06/2024
Valoración RICS de inversiones inmobiliarias	17.200.00 €
Posición financiera neta	(6.600.916) €
Otros activos y pasivos	83.124 €
Costes de estructura	(544.008) €
NAV 30/06/2024	10.138.200 €

Tras realizar la valoración de Edificio Barceló 5, S.L., con el objetivo de proporcionar un rango de valores, TT Advisory ha calculado un rango inferior y superior analizando la sensibilidad a una variación en el valor de mercado de los activos de +/- 50 puntos básicos en la yield. El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para Edificio Barceló 5, S.L.

Valoración Edificio Barceló	Rango Bajo	Base	Rango Alto
Valoración RICS de inversiones inmobiliarias	16.660.000	17.200.000	17.750.000
Posición financiera neta	(6.600.916)	(6.600.916)	(6.600.916)
Otros activos y pasivos	83.124	83.124	83.124
Costes de estructura	(544.008)	(544.008)	(544.008)
NAV 30/06/2024	9.598.200	10.138.200	10.688.200

La valoración de las participaciones financieras de la Sociedad tiene un valor de mercado de 10.138.200 €.

2. Posición financiera neta

La posición financiera neta se calcula como deuda financiera (con coste) menos caja e inversiones financieras. La posición financiera de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. a 31 de diciembre de 2023 es de 69.634 €

3. Otros activos y pasivos

Otros activos y pasivos a 31 de diciembre de 2023 sumaban un total de 25.895 € compuestos por la suma de otros activos financieros a corto plazo y deudores comerciales y otras cuentas a cobrar menos acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

4. Costes de estructura – Cálculo del WACC

Para el calcular del valor actual de los costes de estructura de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., TT Advisory llevó a cabo el cálculo del WACC de la compañía. Para el cual han tomado como referencia los principales parámetros de mercado, los cuales son:

- Coste de la deuda (kd): no aplica
- Beta desapalancada: 0,47
- Prima de riesgo de capital: 6,94%
- Prima de riesgo adicional: 5,20%
- Tasa impositiva aplicable: 0%

WACC		Importe
$WACC=K_e*(E/(E+D))*(1-t)$		
Deuda financiera neta		69.643
Equity		6.935.852
Deuda financiera neta + Equity		7.005.495
Porcentaje fondos ajenos (2023)		0,99%
Coste de financiación ajena		5,11%
Tasa impositiva		0,00%
Coste fondos ajenos después de impuestos (kd)		5,11%

Porcentaje fondos propios (2023)		99,01%
Rentabilidad inversión libre de riesgo (Oblig Estado a 10 años)		3,22%
β Sector desapalancada (sector)		0,47
β Apalancada por Compañía		0,4702
Prima de riesgo ()		6,94%
Prima de riesgo adicional α		5,20%
Coste fondos propios (ke)		11,96%

WACC ajustado por iliquidez		11,62%
------------------------------------	--	---------------

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. ha proporcionado los siguientes gastos de estructura, los cuales han sido proyectados durante un horizonte temporal de 10 años aplicando los IPC esperados y calculando el valor terminal. Posteriormente, dichos flujos de caja han sido descontados al WACC calculado para la Sociedad (11,62%).

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	N+1
Coste Total (€)	167.315	55.908	57.194	58.338	59.505	60.695	61.909	63.147	64.410	65.698	67.012
Tasa de Descuento	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%
Factor de descuento	0,896	0,803	0,719	0,644	0,577	0,517	0,463	0,415	0,372	0,333	
CF Descontado (€)	149.893	44.872	41.124	37.579	34.339	31.379	28.674	26.202	23.943	21.879	
Suma de los costes de											439.883

estructura descontados (€)	
Valor terminal de los costes de estructura descontados (€)	236.552
Costes de estructura totales (€)	676.435

Siguiendo la metodología NAV, el valor obtenido para Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. se detalla a continuación:

Valoración Mistral Iberia II	30/06/2024
Valoración de participación en Edificio Barceló	10.138.200 €
Posición financiera neta	(69.643) €
Otros activos y pasivos	25.895 €
Costes de estructura	(676.435) €
NAV 30/06/2024	9.418.016 €
NAV por acción 30/06/2024	1,88 €

Tras realizar la valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., con el objetivo de proporcionar un rango de valores, TT Advisory ha calculado un rango inferior y superior analizando la sensibilidad a una variación en el valor de mercado de los activos de +/- 50 puntos básicos en la yield. El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Valoración Mistral Iberia II	Rango Bajo	Base	Rango Alto
Valoración de participación en Edificio Barceló	9.598.200	10.138.200	10.688.200
Posición financiera neta	-69.643	-69.643	-69.643
Otros activos y pasivos	25.895	25.895	25.895
Costes de estructura	-676.435	-676.435	-676.435
NAV 30/06/2024	8.878.016	9.418.016	9.968.016
NAV por acción (€/acción)	1,78	1,88	1,99

Atendiendo al informe de valoración emitido por TT Advisory, el 26 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la Compañía, en su sesión celebrada el 26 de junio de 2024, acordó un precio de referencia de 1,88 € por acción, lo que supone un valor total para el 100% de las acciones de la Compañía de 9.421.489 €.

1.6.3. Descripción de los activos inmobiliarios

La cartera de activos se compone por un único activo situado en Madrid, en el barrio de Justicia, perteneciente al distrito Centro. Las 14 unidades que componen el activo se encuentran situadas en calle Barceló 5 y tienen un valor de mercado total de 17.200.000 €.

A fecha del DIAM, la gestión de la misma corresponde a Mistral Investment Management mientras la gestión de arrendamiento en sí se ha subcontratado por ésta a Home Select. La información correspondiente al contrato de gestión y contrato de intermediación se encuentra detallada en la sección 1.4.1. A continuación, se presenta una descripción del activo que compone la cartera:

1.6.3.1. ACTIVO 1- Calle Barceló 5, Madrid

Valor de Mercado: 17.200.000 €



El activo objeto de este informe se encuentra en Madrid, en la calle Barceló, 5, ubicado en el distrito Centro, barrio de Justicia.

El barrio se encuentra limitado por las calles de Sagasta y Génova por el norte, el paseo de Recoletos por el este, la calle de Fuencarral por el oeste y las calles Gran Vía y Alcalá por el sur.

El edificio se ubica en esquina, formando chaflán entre las calles Barceló y Churruga.

El barrio de Justicia es uno de los más monumentales y distinguidos de Madrid. También de los más visitados, por su amplia oferta comercial, de entretenimiento y restauración. Ubicado en pleno distrito centro, debe su nombre a la presencia de instituciones judiciales tan relevantes como el Tribunal Supremo, el Tribunal de Cuentas, el Consejo General del Poder Judicial o la Audiencia Nacional.

Además de contar con algunas de las instituciones judiciales más importantes, alberga en sus calles varios edificios significativos desde el punto de vista histórico y cultural, como el Palacio Longoria, la sede del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) y del Instituto Cervantes y la iglesia de Santa Bárbara.

También es sede de emblemáticos teatros como el de la Infanta Isabel, el Marquina o el María Guerrero, e interesantes museos, como el del Romanticismo, el de Cera o el de Historia de Madrid.

Justicia es un barrio que nació en el siglo XVI y que ha ido creciendo hasta convertirse en uno de los más elegantes y demandados de la ciudad. Además, desde el pasado verano y tras varios meses de obras, Justicia cuenta ahora con más zonas verdes y peatonales, donde se da prioridad al individuo frente al tráfico de vehículos, lo que ha contribuido definitivamente a elevar la calidad de vida del barrio.

El edificio residencial fue totalmente rehabilitado en 2019 por lo que se considera que su estado de conservación es óptimo. Tiene una superficie total de 1.632,10 m² y está compuesto por 14 unidades residenciales. Además, las viviendas se encuentran totalmente amuebladas con climatización central, domótica, puerta blindada e instalación de alarma.

A 31 de mayo de 2023, de las 14 unidades que conforman el edificio, 13 están arrendadas. Las rentas mensuales varían dependiendo de la unidad, siendo la más barata 2.520,45 € y la más cara 6.465,70 €.

A fecha del DIAM, el edificio cuenta con dos pólizas de seguro:

- Póliza de seguro decenal suscrito con Asefa, S.A. Seguros y Reaseguros con motivo de la rehabilitación integral del edificio en fecha 26/7/2018 en garantía de los daños estructurales antes de su adquisición por parte de Barceló 5, de la cual ésta última es

asegurada. En ésta se establece un límite de garantía agotable para la duración de 10 años y que provisionalmente se fija en 5.257.611€.

- Póliza contratada con AXA Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros por un capital asegurado de 4.008.865,12€ (Edificio) y 391.026,95€ (Mobiliario).

A continuación, a 31 de mayo de 2024, se describen aquellas unidades cuyas rentas son más relevantes:

Primero B

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 27 de mayo de 2024 hasta el 27 de mayo de 2025. La renta mensual actualizada es de 3.450 €.

Segundo B

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 21 de mayo de 2024 hasta el 21 de mayo de 2025. La renta mensual actualizada es de 3.450 €.

Segundo C

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 11 de enero de 2024 hasta el 11 de enero de 2025. La renta mensual actualizada es de 4.000,20 €.

Tercero A

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 3 de enero de 2024 hasta el 3 de enero de 2025. La renta mensual actualizada es de 3.450 €.

Tercero B

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 10 de mayo de 2024 hasta el 10 de mayo de 2025. La renta mensual actualizada es de 3.650,10 €.

Cuarto B

El arrendatario de esta unidad es GRUPO UMA EUROPA S.L. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 14 de abril de 2024 hasta el 14 de abril de 2025. La renta mensual actualizada es de 6.458,54 €.

Ático A

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tienen establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 2 de febrero de 2024 hasta el 2 de febrero de 2025. La renta mensual actualizada es de 3.657,70 €.

Ático B

El arrendatario de esta unidad es un particular. Tiene establecido una duración inicial de 1 año, que se computa desde el 26 de mayo de 2024 hasta el 26 de mayo de 2025. La renta mensual actualizada es de 4.900,20 €.

1.7 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Diversificación de clientes

La Sociedad se distingue por su enfoque especializado en el mercado inmobiliario de Madrid, donde posee un activo destinado exclusivamente al alquiler de lujo. Aunque su cartera se concentra en un solo activo, esta estrategia ofrece una ventaja competitiva al aprovechar la alta demanda de alojamiento de lujo en la capital española. Además, la Sociedad se enfoca en mantener una tasa de ocupación óptima y en garantizar la estabilidad financiera a través de políticas de gestión eficientes y una atención cuidadosa a las necesidades de los inquilinos.

El Emisor genera ingresos a través de la sociedad Edificio Barceló como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados con dicha sociedad. Entre sus 14 unidades, la renta mensual oscila entre los 2.520,45 € y los 6.465,70 € que se corresponden con la renta de la vivienda de mayor tamaño.

El volumen del importe neto de la cifra de negocios es de 352.702 € en el cierre del 31 de diciembre de 2023.

El origen de las rentas se encuentra concentrado en un mismo activo, en el cual el 49% de los ingresos provienen de 5 unidades. El inquilino más relevante representa el 14% de los ingresos del mes de diciembre 2023. La mayor parte de los inquilinos son particulares. En cuanto a

diversificación geográfica, su concentración geográfica es la región de Madrid, específicamente en la ciudad de Madrid.

Diversificación de proveedores

El gasto reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023 en concepto de servicios exteriores de Edificio Barceló ascendió a 224.631 €, de los cuales el 63% corresponde a los honorarios de servicios de profesionales independientes. El 92% de estos servicios provienen de Mistral Investment Management, Home Select y el despacho Ramón Hermosilla, por la prestación de servicios de gestión de activos, gestión de propiedades y administrativa y asesoramiento legal respectivamente. Entre ellos, la partida más relevante proviene de Mistral Investment Management por la prestación de los servicios detallados en la sección 1.4.4.1 por importe de 68.388 € a cierre del ejercicio 2023.

1.8 Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Compañía no tiene pasivos, gastos, activos, provisiones o contingencias ambientales de importancia material para su patrimonio, posición financiera o ganancias. En consecuencia, no hay revelaciones específicas sobre asuntos ambientales en las notas de los estados financieros.

1.9 Información financiera

1.9.1 Cuentas anuales abreviadas auditadas a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

En esta sección se presentan las cuentas anuales abreviadas, auditadas por Grant Thornton, quien emitió los informes de auditoría con fechas 10 de junio de 2024 y 25 de julio de 2023 para la Compañía, y 4 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 para el Edificio Barceló, correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022. Esta información financiera proporciona una visión exhaustiva de la situación económica y patrimonial de las entidades, permitiendo una evaluación detallada de su desempeño durante los periodos mencionados.

La Sociedad posee al 31 de diciembre de 2023 el 100% de Edificio Barceló 5, S.L.U, pero no ha formulado cuentas anuales abreviadas consolidadas por acogerse a la dispensa de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al no sobrepasar los límites establecidos por razón de tamaño.

El Anexo I y II incluye las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad y Edificio Barceló, respectivamente, a 31 de diciembre 2023 y a 31 de diciembre 2022 junto con los informes de auditoría.

1.9.1.1 Cuentas anuales abreviadas auditadas del Emisor a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

a) Balance a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022

MISTRAL IBERIA II ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE	6.979.600	6.979.600
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.979.600	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE	30.591	36.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.934	6.260
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	22.300	22.977
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	357	7.517
TOTAL ACTIVO	7.010.191	7.016.355
MISTRAL IBERIA II PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	31/12/2022
TOTAL PATRIMONIO NETO	6.935.852	6.941.417
Capital	5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	1.976.000	1.976.000
Resultado de ejercicios anteriores	(34.583)	(121)
Resultado del ejercicio	(5.565)	(34.462)
PASIVO CORRIENTE	74.339	74.938
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	70.000	70.102
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.339	4.835
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.010.191	7.016.355

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2023, este epígrafe recoge el valor de la participación que la Sociedad posee directamente sobre Edificio Barceló 5, S.L.U., por un importe de 6.979.600 € y ostentado el control directo sobre ella. Edificio Barceló 5, es dueña del único activo bajo la cartera de la Sociedad. El importe de esta participación no ha sufrido deterioro a 31 de diciembre de 2023 comprado con 31 de diciembre de 2022.

Capital Social

A 31 de diciembre de 2023, el capital social es de 5.000.000 €, representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 € de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Prima de Emisión

A 31 de diciembre de 2023, la prima de emisión es de 1.976.000 €. Ésta se formalizó en la ampliación de capital del 30 de septiembre de 2022, cuando se emitieron 4.940.000 nuevas acciones con una prima de 0,40 € por acción.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

MISTRAL IBERIA II CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2023	31/12/2022
Otros gastos de explotación	(5.565)	(32.930)
Resultado de explotación	(5.565)	(32.930)
Gastos financieros	-	(1.533)
Resultado financiero	-	(1.533)
Resultado antes de impuestos	(5.565)	(34.462)
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado del Ejercicio	(5.565)	(34.462)

Otros Gastos de explotación

Durante el ejercicio 2023, el epígrafe otros gastos de explotación incluye servicios de abogados, notaría, contabilidad, servicios bancarios y publicidad. En el ejercicio 2022, los gastos incurridos de esta naturaleza fueron mayores como consecuencia de la compra del activo.

1.9.1.2 Cuentas anuales abreviadas auditadas de Edificio Barceló a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

Edificio Barceló ha procedido a reexpresar en el ejercicio 2023, las cifras comparativas del ejercicio 2022 (*) debido al ajuste correspondiente de elementos de inmovilizado material adquiridos en 2022 y la deuda asociada al contrato de arrendamiento financiero contraído con una entidad bancaria en el ejercicio 2022 relacionado con dicho inmovilizado.

a) Balance a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

EDIFICIO BARCELÓ ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022 (*)
--------------------------------	-------------------	-----------------------

ACTIVO NO CORRIENTE	12.743.256	12.896.144
Inversiones inmobiliarias	12.707.751	12.896.144
Inversiones financieras a largo plazo	35.505	-
ACTIVO CORRIENTE	132.675	93.715
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.688	78.538
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	987	15.177
TOTAL ACTIVO	12.875.931	12.989.859
EDIFICIO BARCELÓ PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	31/12/2022 (*)
TOTAL PATRIMONIO NETO	6.189.959	6.506.598
Capital	3.600	3.600
Otras aportaciones de socios	6.976.000	6.976.000
Reservas	(2.365)	(2.365)
Resultado de ejercicios anteriores	(470.637)	-
Resultado del ejercicio	(316.639)	(470.637)
PASIVO NO CORRIENTE	6.146.067	6.089.802
Deudas a largo plazo	6.146.067	6.089.802
PASIVO CORRIENTE	539.905	393.459
Periodificaciones a corto plazo	29.427	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	113.300	162.977
Deudas a corto plazo	387.211	195.818
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.967	34.664
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.875.931	12.989.859

(*) Cifras reexpresadas

Inversiones Inmobiliarias:

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe Inversiones Inmobiliarias está compuesto principalmente por terrenos y construcciones por un importe de 5.538.988 € y 6.823.742 € respectivamente que se corresponde con la propiedad que Edificio Barceló adquirió el 12 de julio de 2022 a 1810 Capital Investments, S.L. por un precio de adquisición de 12.570.000 €.

La valoración del activo inmobiliario ha sido realizada por un experto independiente de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2022 – Red Book. La sección 1.6 del DIAM incluye más información acerca de la valoración del activo.

Patrimonio Neto

A 31 de diciembre de 2023 se ha producido una reducción del patrimonio neto de 316.639 €, debido al resultado negativo del ejercicio 2023.

A 31 de diciembre de 2023 la reserva legal no se encuentra constituida. Al cierre del ejercicio de 2023, Edificio Barceló tiene unas reservas negativas por la cantidad de €2.365 que se corresponden a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad.

Adicionalmente Edificio Barceló ha generado pérdidas tanto en el ejercicio 2022 como en el ejercicio 2023. Esto se debe a que el activo inmobiliario comenzó su explotación en marzo 2023 generando unos ingresos de 352.702€ mientras que los gastos del ejercicio han sido superiores.

En el epígrafe otras aportaciones de socios se registran las aportaciones realizadas por la Sociedad el 14 de mayo de 2022.

Deudas a corto plazo y largo plazo:

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de deuda a largo plazo está compuesto por deuda con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero. Dicha deuda está formalizada en su totalidad por Banco Sabadell, S.A. como parte de tres acuerdos separados:

El primero es un préstamo hipotecario a 25 años que comenzó el 12 de julio de 2022, con un principal de 6.000.000 € y un tipo de interés anual fija del 3,75%. Al 31 de diciembre de 2023, el principal de esta deuda asciende a 5.759.613 €.

El 27 de octubre de 2023, Edificio Barceló recibió un préstamo hipotecario a 4 años por 400.000 € con un tipo de interés anual del 5,79% en el primer año y de Euribor + 1,60% para los años siguientes. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no ha amortizado ningún importe del capital principal ya que cuenta con 2 años de carencia de amortización en este sentido

Finalmente, durante 2022, Edificio Barceló cerró un contrato de arrendamiento financiero a 3 años por 375.988 € con un tipo de interés de fijo de 3.71% y con un vencimiento el 10 de septiembre de 2025.

A 31 de diciembre de 2023, el epígrafe de deuda a corto plazo aumentó en 140.994 € con respecto a 2022, principalmente debido al incremento en la porción corriente de acreedores por arrendamiento financiero.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022

EDIFICIO BARCELÓ CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	31/12/2023	31/12/2022 (*)
---	------------	----------------

Importe neto de la cifra de negocios	352.702	-
Aprovisionamientos	(14.250)	(10.436)
Otros gastos de explotación	(238.833)	(287.951)
Amortización del inmovilizado	(188.393)	(67.118)
Otros resultados	1.577	-
Resultado de explotación	(87.197)	(365.505)
Gastos financieros	(229.442)	(105.131)
Resultado financiero	(229.442)	(105.131)
Resultado antes de impuestos	(316.639)	(470.637)
Resultado del Ejercicio	(316.639)	(470.637)

(*) Cifras reexpresadas

Importe neto de la cifra de negocios:

En el ejercicio 2023, Edificio Barceló comenzó a recibir ingresos por la explotación del activo registrado en inversiones inmobiliarias por un importe de 352.702 €. Estos ingresos corresponden al inicio de los arrendamientos de sus 14 activos. Desde la fecha de adquisición del activo (julio 2022) hasta marzo 2023 (fecha de inicio de explotación del activo), la Sociedad se focalizó en reformar y equipar las viviendas. En el ejercicio 2022 no tenía arrendando ningún inmueble.

Otros gastos de explotación:

Durante el ejercicio 2023, el epígrafe otros gastos de explotación está compuesto principalmente por los siguientes conceptos: servicios profesionales independientes, suministros y otros servicios. En 2023, los servicios de profesionales independientes representaron el 59,47% de los gastos de explotación, por un total de 142.032 €. De este valor total, 68.388 € están asociados a los servicios profesionales independientes prestados por Mistral Investment Management (Sociedad Gestora). El resto de los gastos corresponden principalmente a los servicios prestados por Home Select Property Management, S.L como consecuencia del Contrato de Intermediación por importe de 34.244 €.

Gastos financieros:

31 de diciembre de 2023, los gastos financieros aumentaron en 124.311 € en comparación con 2022 por el incremento de la deuda con entidades financieras.

1.9.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las cuentas anuales abreviadas de la Compañía y Barceló 5 correspondientes al cierre de 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre de 2022 (véase Anexo I y II) han sido auditadas por Grant Thornton, el cual ha emitido el correspondiente informe de auditoría con fecha 10 de junio de 2024 y 25 de julio de 2023 en el caso de la Compañía y con fecha 4 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023 en el caso de Edificio Barceló, en los que no ha expresado opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

1.9.3. Litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

En el momento de redactar este DIAM, no hay procedimientos judiciales en curso que supongan un riesgo para la actividad de la Compañía.

1.9.4. Información financiera proforma

No aplica.

1.9.5. Transacciones con partes vinculadas

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad y Edificio Barceló han realizado operaciones con partes vinculadas, a continuación, un desglose de ambas:

Mistral Iberia II

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo total de disposiciones de crédito con partes vinculadas es el siguiente:

- Un importe agregado de 22.300 € otorgado a Edificio Barceló 5, S.L. con un valor máximo de 600.000 €. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.
- Un importe agregado de 70.000 € recibido de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A. con un valor máximo de 600.000 €. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.

Edificio Barceló

Al 31 de diciembre de 2023, el total del saldo de disposiciones de crédito con partes vinculadas corresponde a:

- Un importe agregado de 91.000 € recibido de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A. con un valor máximo de 600.000 €. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.
- Un importe agregado de 22.300 € recibido de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A. entre 2022 y 2023. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.

Adicionalmente, las operaciones con partes vinculadas realizadas durante el ejercicio 2023 con Mistral Investment Management corresponden a la comisión de gestión.

1.10 Indicadores clave de resultado

La Sociedad no ha publicado indicadores clave de resultados y ha decidido no incluirlos en el DIAM.

1.11 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del documento. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del Emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del Emisor

La información financiera incluida en el presente apartado no ha sido objeto de ningún tipo de revisión o aseguramiento por parte de un auditor independiente.

A continuación, se detallan las cifras de resultados contables correspondientes al periodo de tres meses finalizado a 30 de abril de 2024:

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS MIRE II (€)	30/04/2024
Importe neto de la cifra de negocios	-
Servicios profesionales independientes	(16.600)

Servicios bancarios y similares	(25)
Publicidad, propaganda y RR.PP	(3.068)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(19.693)
Gastos financieros	-
RESULTADO FINANCIERO	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(19.693)
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(19.693)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS EDIFICIO BARCELÓ 5 (€)	30/04/2024
Importe neto de la cifra de negocios	196.881
Otros gastos de explotación	(108.675)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(88.274)
Gastos financieros	(86.821)
RESULTADO FINANCIERO	(86.821)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.453)
Impuesto sobre beneficios	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.453

Al 30 de abril de 2024, el único cambio significativo en comparación con el 31 de diciembre de 2023 se observa en el importe neto de la cifra de negocios. Esta variación se debe a un incremento en la ocupación de los apartamentos en alquiler durante este período de 4 meses.

No ha habido cambios significativos en la posición financiera de la Compañía desde el 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad, a la espera de la venta de Edificio Barceló, planea utilizar los ingresos obtenidos para financiar sus futuras inversiones.

1.12 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos)

No se aportan previsiones.

1.13 Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.13.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración, del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El órgano de administración de la Compañía está regulado en los artículos 22 a 29 de los Estatutos de la Compañía.

a) Estructura

De conformidad con el artículo 24 de los Estatutos de la Compañía, Mistral Iberia II será administrada por un Consejo de Administración compuesto por no menos de 5 miembros y no más de 7.

b) Composición

En la fecha del presente DIAM, el Consejo de Administración está compuesto por siete miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Consejo de Administración	Cargo	Fecha de Nombramiento
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. ²	Presidente	30/09/2022
Hipólito Valentín Gerard Rivero	Consejero	30/09/2022
Francisco Caravaca Portillo	Consejero	30/09/2022
Ricardo Perusquia	Consejero	30/09/2022
Víctor López Díaz-Guerra	Consejero	30/09/2022
Viviendas de Vizcaya, S.A. ³	Consejero	20/09/2023
María José Zueco Peña	Secretaria No- Consejera	30/09/2022

c) Duración del mandato

² D. Juan José Álvarez García es la persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A

³ Óscar Landeta Burghardt es la persona física representante de Viviendas de Vizcaya, S.A.

De conformidad con el artículo 23 de los Estatutos de la Compañía, los consejeros nombrados ejercerán su cargo por un periodo de seis años, uniforme para todos ellos, pudiendo ser reelegidos.

1.13.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. Se incorporará la siguiente información: i) datos sobre cualquier condena en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco años anteriores. ii) datos de cualquier incriminación pública oficial y/o sanciones que involucren a esas personas por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), así como si han sido inhabilitados alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un Emisor o para gestionar los asuntos de alguno Emisor durante al menos los cinco años anteriores. De no existir ninguna información en este sentido, se acompañará una declaración al respecto.

Juan José Álvarez García

Juan José Álvarez García es Presidente y socio de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. y Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., así como consejero en Domo Activos, S.A. e Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI, S.A. Fue Presidente ejecutivo de Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector financiero. En 2014, fundó Miura Wealth Management, multi Family Office que dirige desde entonces y Mistral Investment Management, S.L., sociedad dedicada fundamentalmente a la gestión de SOCIMI y otros vehículos de inversión en el mercado inmobiliario. Anteriormente trabajó durante 20 años en Banca Privada, habiendo trabajado en su última etapa en Goldman Sachs y Barclays Bank en los departamentos de Key Clients y Family Offices. Es licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid.

Hipólito Valentín Gerard Rivero

Hipólito Valentín Gerard Rivero es Presidente, Fundador y CEO de Grupo GIA, empresa dedicada al desarrollo y construcción de infraestructura y operaciones en México y América Latina. Es miembro de diversos consejos de administración e instituciones filantrópicas. Es Ingeniero Civil con Maestría por la Universidad de Berkeley, Estados Unidos.

Francisco Caravaca Portillo

Francisco Caravaca Portillo es actualmente Consejero Delegado y Socio de Beka Real Estate, dedicado a gestionar inversiones en el sector inmobiliario. Anteriormente fue socio de Terralpa y Director en Stoneshield Capital. Con gran experiencia en el sector inmobiliario español,

participó en la salida a Bolsa de Neinor Homes donde era Director de Adquisiciones de la compañía. También es Business Angel siendo inversor en Start Ups como Fiscoo o Viva in Vitro. Licenciado en Economía por la Universidad de Murcia. Master en Dirección de Empresas Inmobiliarias por el IE y Máster en Urbanismo y Ordenación del Territorio por el CEU.

Ricardo Perusquia

Ricardo Perusquia es consejero de la cadena hotelera Grupo Presidente y miembro del Comité Financiero de Grupo Gigante, (México). Cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector financiero. En 1994 fundó y ha sido Director General de Global Financial Services LLC , sociedad dedicada al asesoramiento de inversión, hasta el año 2022. Es licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y MBA por la Universidad de Texas en Austin (USA).

Víctor López Díaz-Guerra

Víctor López Díaz-Guerra es actualmente Socio de Solventis Wealth Management S.L. Durante varios años se dedicó a la gestión de patrimonios en el área de banca privada de Banco Gallego. Toda su carrera profesional se ha desarrollado dentro del sector de la gestión patrimonial y está especializado en la gestión de deportistas profesionales y Family Offices.

Óscar Landeta Burghardt

Óscar Landeta Burghardt es Presidente del Consejo de Administración y Director de la sociedad Viviendas de Vizcaya, S.A., dedicada a la promoción residencial y a la inversión patrimonial y financiera. Es Licenciado en Derecho por la Universidad de Deusto (Bilbao), Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias por la Universidad Politécnica de Madrid, y Programa de Alta Dirección para Empresas por la IESE Business School, Universidad de Navarra.

María José Zueco Peña

María José Zueco Peña se incorpora al Bufete Ramón Hermosilla en el año 2001 del que fue nombrada socia en el año 2006 pasando a dirigir el área inmobiliaria. Cuando en el año 2009 el Bufete Ramón Hermosilla crea la firma legal ONTIER, asumió la dirección del departamento inmobiliario, como socia responsable del mismo. En el año 2015 funda, junto con Ramón Hermosilla Gimeno, el Despacho Ramón Hermosilla Abogados del que es socia directora. Desarrolla su actividad profesional en el área mercantil-inmobiliaria y civil, habiendo participado en relevantes operaciones de M&A y de reestructuración patrimonial asesorando a empresas pertenecientes a diversos sectores. Desempeña el cargo de secretaria del Consejo de Administración en distintas sociedades, algunas cotizadas como Talgo, S.A., en SOCIMIs y en distintas Fundaciones. Forma parte de comisiones de distinta naturaleza (de auditoría, de

estrategia y sostenibilidad o de retribuciones y nombramientos). Es licenciada en Derecho por la Universidad de Zaragoza, formó parte de su departamento de Derecho Civil y del Instituto de Derecho Agrario, desde donde compaginó la actividad de investigación con la docente.

Ninguno de los consejeros de la Sociedad (i) ha sido condenado en relación con delitos de fraude durante al menos los cinco (5) años anteriores, (ii) ha tenido una incriminación pública oficial y/o sanciones por parte de las autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos organismos profesionales), o (iii) ha sido inhabilitado alguna vez por un tribunal para actuar como miembro de los órganos de administración de un emisor o para gestionar los asuntos de algún emisor durante al menos los cinco (5) años anteriores.

1.13.3. Naturaleza de cualquier relación familiar entre cualquiera de los miembros del órgano de administración y cualquier alto directivo.

No existe ninguna relación familiar entre los administradores de la Sociedad.

1.13.4. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

De acuerdo con el artículo 29 de los estatutos sociales de Mistral Iberia II, el cargo de administrador será gratuito.

A fecha del DIAM, Mistral Iberia II no dispone de Altos Directivos. En consecuencia, no existen cláusulas de garantía o “blindaje” con administradores o altos directivos para casos de extinción de contratos, despido o cambio de control.

1.13.5. Con respecto a las personas que forman los órganos de administración, de gestión y alta dirección información de su participación accionarial y cualquier opción de compra de acciones con el Emisor a la fecha del Documento.

La suma en el capital social de la Compañía (directa o indirectamente) por parte de los miembros del Consejo de Administración es del 42,50% en la fecha de este DIAM de acuerdo con la tabla adjunta:

Consejo de Administración	Participación%
Viviendas de Vizcaya, S.A.	14,29%
Hipólito Valentín Gerard	14,29%
Ricardo Perusquia	7,14%

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.	5,57%
Francisco Caravaca Portillo	1,21%

1.13.6. Conflicto de intereses de los órganos de administración, de gestión y de la alta dirección

A la fecha del DIAM, se comunica que, Juan José Álvarez García, como accionista indirecto de la Sociedad y persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A (Presidente y consejero) tiene participación directa e indirecta en el capital de varias sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al objeto social de la Sociedad. A continuación, el detalle:

Denominación	Actividad	Participación Directa	Participación Indirecta	Funciones
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único
Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.	Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, así como Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	1,32%	1,92%	Presidente del Consejo de Administración
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A., Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. y Mistral Residencial, S.A. entre otras.	95%	-	Administrador único
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,66%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad
Inbest Prime I Inmuebles SOCIMI S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,32%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de

				Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		5,55%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. en su cargo de Administrador único de la sociedad.
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,36%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI en su cargo de Administrador único de la sociedad.

A 31 de diciembre de 2023, (i) D. Juan José Álvarez García, persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., Presidente del Consejo de Administración, (ii) D. Hipólito Valentín Gerard Rivero, Consejero, (iii) D. Francisco Caravaca Portillo, Consejero, (iv) D. Ricardo Perusquia, Consejero, (v) D. Víctor López Díaz-Guerra, Consejero, (vi) Óscar Landeta Burghardt, persona física representante de Viviendas de Vizcaya, S.A., Consejero, y (vii) María José Zueco Peña, Secretaria No-Consejera, han manifestado no estar incurso en ninguna situación de conflicto de interés con el Emisor.

1.14 Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

Todas las decisiones estratégicas, de gestión y las más relevantes que impactan en el plan de negocios, la actividad o los activos son tomadas por el Consejo de Administración, liderado por el Presidente, Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

La Compañía no cuenta con empleados y, por lo tanto, las funciones de gestión han sido externalizadas a Mistral Investment Management (véase apartado 1.4.4.1). Esta decisión estratégica permite al Emisor concentrarse en su visión y estrategia empresarial mientras confía en la experiencia y el conocimiento especializado de proveedores externos para la gestión eficiente de su cartera.

1.15 Número de accionistas y detalle de los accionistas que tengan una participación igual o superior al 10% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital

La Compañía está compuesta por 22 accionistas, representando un total de 5.000.000 acciones con un valor nominal de 5.000.000 € al momento de la redacción de este DIAM.

A continuación, se detallan los accionistas del Emisor:

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
Micosquic S.A. de Capital Variable ⁴	14,29%	-	714.286
Hipólito Valentín Gerard ⁵	-	14,29%	714.286
Viviendas de Vizcaya, S.A.	14,29%	-	714.286
Minoritarios ⁶	71,42%	-	3.571.428
Total	100%		5.000.000

1.16 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 26 de junio de 2024 declaró que después de efectuar el análisis necesario con diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante (“working capital”) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación.

La Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación ya que está previsto que la Sociedad venda la totalidad de sus participaciones en Edificio Barceló 5, S.L. recuperando con esto el importe invertido en la compañía (6.976.000 €) así como obteniendo unas importantes plusvalías. En caso de que no se produjese la venta de Edificio Barceló 5, S.L. como está previsto que ocurra,

⁴ Sociedad Participada al 100% por D. Hipólito Valentín Gerard, quien es Consejero de la Sociedad.

⁵ La participación indirecta que posee D. Hipólito Valentín Gerard está estrictamente relacionada a la participación completa del vehículo Micosquic SA de Capital Variable.

⁶ 20 accionistas minoritarios.

la Sociedad también dispondría del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad en el periodo antes mencionado ya que su accionista Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. aportaría las cantidades que fueran necesarias en base al contrato de línea de crédito suscrito entre ambas sociedades.

1.17 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía. El emisor proporcionará una declaración de que dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

El Consejo de Administración de la Compañía declara por unanimidad que cuenta con una estructura organizativa y un sistema de control interno (Anexo V) que le permiten cumplir con las obligaciones de divulgación de información impuestas por la Circular 3/2023, de 4 de julio de 2023, relativa a la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity (la "Circular 3/2023").

1.18 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de Mistral Iberia II están influenciados por factores tanto internos y exclusivos de la Compañía, como se detalla en este DIAM, así como por ciertos factores externos comunes a cualquier Compañía en su sector. Por lo tanto, antes de tomar cualquier decisión de inversión en acciones de la Compañía, es importante considerar, además de la información proporcionada, los riesgos mencionados a continuación en la sección y la información pública disponible sobre el Emisor en todo momento. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público, no se han tratado en este apartado.

En caso de que alguno de los riesgos descritos se materialice, podría tener un impacto adverso y significativo en el negocio, los resultados y la situación financiera y patrimonial de Mistral Iberia II. También es importante destacar que estos riesgos podrían afectar negativamente al precio de las acciones de Mistral Iberia II, lo que podría resultar en una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los inversores deben evaluar cuidadosamente si invertir en acciones de Mistral Iberia II es adecuado para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información proporcionada en este Documento. Se recomienda a los inversores interesados en adquirir acciones de Mistral Iberia II que lean detenidamente esta sección y el resto del DIAM. Además, se aconseja a los posibles inversores que consulten a sus asesores financieros, legales y fiscales para recibir asesoramiento personalizado según sus circunstancias antes de tomar cualquier decisión de inversión relacionada con las acciones de Mistral Iberia II.

1.18.1 Riesgos operativos y de valoración

Riesgos relacionados con las relaciones del Emisor con Partes Vinculadas

El Emisor ha entablado, mantiene y podría continuar entablando y manteniendo relaciones comerciales y financieras con Partes Vinculadas. En opinión del consejo de administración de la Compañía, estas relaciones se establecieron bajo términos y condiciones de mercado que reflejan el valor razonable de los bienes y/o servicios objeto de las transacciones específicas. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente al negocio, los resultados, la situación financiera, patrimonial y valoración de la Sociedad.

Para más información sobre operaciones con Partes Vinculadas ver el Apartado 1.9.5 de este DIAM.

Riesgo de daños materiales

Los inmuebles de la Compañía están en riesgo de daños por incendios, inundaciones u otras catástrofes naturales. Si los daños no están completamente asegurados o superan la cobertura contratada, la Compañía deberá cubrir los costes, incluyendo pérdidas de inversión e ingresos proyectados, lo que afectaría su situación financiera, beneficios y valoración.

No obstante, la Compañía ha suscrito pólizas de seguro a través de su filial para cubrir los riesgos de daños materiales.

Grado de concentración - sector, Geografía

La política de inversión hasta la fecha se basa en centrar su actividad en España. La Compañía, en su calidad de SOCIMI, ha realizado la totalidad de sus inversiones hasta el momento en la provincia de Madrid, lo que la expone de manera considerable a esta región. Cualquier alteración en el desarrollo urbano, condiciones económicas o riesgos asociados, podría tener repercusiones adversas en su posición financiera, resultados, y valoración. Adicionalmente, la migración de residentes hacia las afueras podría intensificar la sub-urbanización, incrementar el consumo del suelo y acarrear riesgos de pérdida de densidad de población, con la consiguiente reducción de demanda del producto ofrecido por la Compañía. Estos elementos subrayan la necesidad de una gestión diligente de los riesgos inherentes a la presencia significativa de la Compañía en esta región específica.

Riesgos asociados a la retención de personal clave

No es previsible que, Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A., D. Hipólito Valentín Gerard, D. Francisco Caravaca, D. Ricardo Perusquia, D. Víctor López y Viviendas de Vizcaya, S.A. dejen de participar activamente como principales ejecutivos de la Compañía. Los riesgos personales a tener en cuenta, de sus funciones y de sus responsabilidades, en que incurre la Compañía ante un posible cese de su cargo, aunque sea temporal, se deben entre otros conceptos a: (i) el alto conocimiento que tienen de la estructura creada, (ii) las responsabilidades propias, asumidas y/o delegadas en la Compañía y (iii) los conocimientos que tienen sobre la actividad propia de la Compañía y del mercado en donde esta actúa, por lo que su salida, por cese, por cambio de trabajo o incluso deceso, pudiera afectar negativamente a la evolución del negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Riesgo Relacionado a la externalización

La externalización de la gestión de activos a una sociedad gestora y la subcontratación por ésta de una sociedad intermediaria para la administración de los arrendamientos presentan riesgos operativos significativos para la compañía. La dependencia de terceros implica que cualquier fallo en sus procesos, errores operativos, o falta de alineación con los objetivos y estándares de calidad de la empresa puede impactar negativamente en el rendimiento de los activos y en la experiencia de los arrendatarios. Además, la falta de control directo sobre estas funciones críticas puede dificultar la supervisión efectiva, la detección oportuna de problemas y la implementación rápida de soluciones. Esta situación aumenta la vulnerabilidad a interrupciones en el servicio, ineficiencias y posibles errores que pueden derivar en costos adicionales y pérdida de ingresos.

Riesgos relacionados con el cobro de alquileres de los activos

Los inquilinos podrían encontrarse ocasionalmente en circunstancias financieras desfavorables que les impidan cumplir debidamente con sus compromisos de pago. En caso de incumplimiento por parte de los inquilinos, la recaudación del alquiler pendiente por la propiedad podría retrasarse hasta obtener un desalojo legal, y, por lo tanto, la disponibilidad de dicha propiedad para volver a arrendar también podría retrasarse. Esto podría tener efectos significativos y desfavorables en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad. No obstante, la Sociedad considera que la probabilidad de que ocurra, es decir, que varios inquilinos se encuentren en una situación financiera desafortunada al mismo tiempo o consecutivamente, es baja dada la naturaleza de los activos inmobiliarios y los inquilinos a los que van dirigidas las propiedades.

A fecha del presente DIAM, no se ha producido ningún impago por parte de los arrendatarios desde el inicio del arrendamiento de las viviendas del activo.

Riesgos relacionados con la valoración para determinar el precio de referencia de las acciones

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tenido en cuenta el informe de valoración de las acciones de la Sociedad emitido el 24 de junio de 2024 por TT Advisory. Para este propósito, la Sociedad ha considerado varias hipótesis, incluyendo el período de arrendamiento, la tasa de descuento utilizada, los niveles de renta, la tasa de ocupación, los gastos de mantenimiento, con los cuales un inversor potencial no necesariamente estaría de acuerdo. Si los elementos subjetivos utilizados en el cálculo evolucionaran de manera negativa, la valoración de los activos de la Sociedad podría ser menor, afectando consecuentemente las actividades, proyecciones, resultados o posición financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos asociados con la valoración de activos y el grado de liquidez de las inversiones

La propiedad y adquisición de activos inmobiliarios conllevan ciertos riesgos de inversión, incluida la posibilidad de rendimientos de inversión inferiores a lo esperado o inexactitudes en estimaciones o valoraciones. Además, el valor de mercado de los activos puede disminuir o verse afectado negativamente por factores fuera del control de la Sociedad, como variaciones en los rendimientos esperados debido a un aumento en las tasas de interés, cambios regulatorios, desarrollos macroeconómicos adversos o incluso incertidumbre política. Estos factores podrían afectar el valor de los activos y, consecuentemente, a la propia Sociedad. Además, al valorar los activos inmobiliarios, TT Advisory realizó ciertas suposiciones, entre otras, sobre la futura tasa de ocupación de los activos, las estimaciones de los alquileres futuros, la rentabilidad estimada o la tasa de descuento utilizada, con las cuales un inversor potencial podría no estar de acuerdo. Si estos elementos subjetivos evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de la Sociedad sería menor y podría afectar consecuentemente la situación financiera, las ganancias o la valoración de la Sociedad.

Riesgos por retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

La Sociedad y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios podrían estar obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones. La Compañía y/o los arrendatarios podrán estar obligados en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, la Sociedad podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría provocar un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos asociados al Sector Inmobiliario

La actividad de la Compañía depende significativamente de la evolución del sector inmobiliario español, el cual se encuentra fuertemente influenciado por el entorno económico, financiero y político existente. Factores como el valor de los activos, los niveles de ocupación y los ingresos por alquiler dependen, entre otros aspectos, de la oferta y demanda de propiedades existentes, la inflación, la tasa de crecimiento económico, el marco regulatorio y las tasas de interés. Variaciones en estos factores podrían generar un impacto adverso sustancial en las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Adicionalmente, en función de las condiciones del mercado inmobiliario, la Compañía podría enfrentar desafíos para realizar rápidamente el valor en efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios, viéndose obligada a reducir sus precios de venta o retenerlos en su cartera durante un período más prolongado de lo inicialmente planificado. La falta de liquidez de las inversiones podría limitar la capacidad de ajustar la composición de su cartera inmobiliaria ante posibles cambios cíclicos, lo que podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados y situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgo vinculado a posibles conflictos de interés

A la fecha del DIAM, D. Juan José Álvarez García, como accionista indirecto de la Sociedad y persona física representante de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A (Presidente y consejero) tiene participación directa e indirecta en el capital de varias sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al objeto social de la Sociedad, detallado en el apartado 1.13.6 del presente documento. Adicionalmente, la sociedad Gestora de la Compañía, el cual D. Juan José Álvarez García es administrador único, gestiona otras SOCIMIs. Esto podría dar lugar a situaciones donde, directa o indirectamente, y de forma voluntaria o involuntaria, D. Juan José Álvarez García entre en conflicto con los intereses de otros posibles accionistas de la Sociedad.

Aunque actualmente no existe un mecanismo para resolver los posibles conflictos de interés que puedan surgir, la Ley de Sociedades de Capital proporciona herramientas adecuadas para abordarlos.

1.18.2 Riesgos financieros

Falta de capacidad para obtener financiación destinada a nuevas inversiones

La Compañía contempla adquisiciones en el futuro cercano, por lo tanto, es posible que necesite financiación en caso de que se presenten oportunidades de inversión atractivas. Si se necesitara financiación, se realizaría en forma de capital y/o a través de préstamos bancarios.

Además, la Compañía es una SOCIMI, y como tal, su capacidad de crecimiento está limitada por la obligación de distribuir al menos el 80% de los beneficios anuales, el 100% de los beneficios recibidos en forma de dividendos de la inversión en otros vehículos SOCIMI, y al menos el 50% de los ingresos generados en la venta de un activo.

Si la Compañía busca crecer, es probable que necesite financiación externa a través de bancos o una ampliación de capital. La capacidad de obtener financiación externa podría verse afectada por factores externos, lo que podría dificultar el logro de sus objetivos y afectar su negocio, resultados, estructura financiera y valoración.

Riesgo de nivel de endeudamiento y asociado a las tasas de interés

A fecha de 31 de diciembre de 2023, Edificio Barceló presentaba una deuda con entidades de crédito y arrendamiento financiero por un importe de 6,5 millones €, lo que representaba un Loan to Value (LTV)⁷ del 38%.

Los contratos de préstamo tienen una tasa de interés fija y variable (ver apartado 1.5). En un contexto macroeconómico que ha provocado un aumento significativo de los precios, los Bancos Centrales se han visto obligados a cambiar la dirección de la Política Monetaria mediante intervenciones restrictivas, con repetidos incrementos en las tasas de interés oficiales. Esto ha tenido un impacto negativo en la economía debido al aumento de los costes de financiación y al alza de las tasas de interés variables de referencia para la Compañía como accionista único de Edificio Barceló.

En consecuencia, la Compañía está expuesta a riesgos típicamente asociados a la financiación con deuda, incluido el riesgo de que los flujos de efectivo generados por los ingresos de alquiler de la cartera inmobiliaria no sean suficientes para cubrir el pago de la deuda financiera existente. El incumplimiento de repago de la deuda y sus intereses por parte de la Sociedad puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento anticipado de las obligaciones de pago de la Compañía, y la ejecución de las hipotecas. Tales circunstancias podrían afectar negativamente al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

⁷ La valoración de los activos a cierre del 22 de abril de 2024.

Todo esto podría tener un impacto adverso sustancial en, entre otros aspectos, las actividades, proyecciones, resultados o situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgo derivado del insuficiente capital circulante de Edificio Barceló

A 31 de diciembre de 2023 el capital circulante de la Compañía es negativo generado principalmente por las deudas con partes vinculadas descritas en la sección 1.9.

Por otro lado, el capital circulante de Edificio Barceló también es negativo a 31 de diciembre de 2023 principalmente por las deudas con empresas vinculadas y con entidades financieras.

La Compañía estima seguir obteniendo ingresos a través de los arrendamientos de Edificio Barceló y por tanto obtener los rendimientos necesarios para hacer frente a los pagos previstos en los próximos 12 meses, obtener ingresos de la venta del activo y en caso de no materializarse finalmente, obtendría apoyo financiero de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A.

Riesgo derivado de contratos de financiación futuros

En el caso de que la Sociedad no dispusiera de los fondos necesarios por cumplir con sus obligaciones de pago de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad podría verse obligada a reestructurar o refinanciar su deuda. No se puede asegurar que dicha refinanciación, incluyendo la obtención de quitas por parte de las entidades prestatarias, pueda efectuarse en términos razonables de mercado.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre parte del activo inmobiliario del vehículo de inversión

A la fecha del DIAM, el activo inmobiliario Barceló 5 propiedad de Edificio Barceló, se encuentra hipotecado a favor de la entidad financiera que ha concedido los dos préstamos hipotecarios con un saldo pendiente a fecha 31 de diciembre 2023 de 6.159.613 €. En caso de que la Sociedad incumpla las obligaciones de repago de dicho préstamo hipotecario, la entidad financiera podría ejecutar las garantías, por lo que el activo inmobiliario hipotecado pasaría a ser de su propiedad.

1.18.3 Riesgos legales y regulatorios

Riesgos Relacionados con Reclamaciones Judiciales y Extrajudiciales

El Emisor podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativas para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

Riesgo de litigios

El Emisor actualmente no se encuentra envuelto en litigios con riesgo remoto de tener un efecto significativo adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor de acuerdo con la Due Diligence legal. Sin embargo, en el futuro sí podría estar sujeto a litigios con impacto significativo. Además, el Emisor puede estar sujeto a otras disputas, reclamaciones y/o quejas, incluidas acciones contradictorias, por parte de clientes, proveedores, aseguradores y otros en el curso normal de sus negocios. Las reclamaciones significativas o un número sustancial de reclamaciones menores pueden ser costosas de defender, pueden desviar tiempo de la administración del Emisor y pueden resultar en que el Emisor tenga que pagar daños, cualquiera de los cuales podría tener un efecto material adverso sobre la situación financiera, el negocio, las perspectivas y los resultados de operaciones del Emisor. Además, la publicidad negativa o un litigio sustancial contra el Emisor podrían afectar negativamente su reputación, incluso si no se declara responsable al Emisor, lo que podría afectar negativamente su negocio y su situación financiera.

Riesgo derivado del incumplimiento del Régimen SOCIMI por venta de su único activo

El Emisor se encuentra en proceso de venta de su único activo (su participada Edificio Barceló). Esta transacción podría resultar en:

- que la Sociedad tenga menos del 80% del valor de su activo invertido, directa o indirectamente, en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, lo cual es un requisito fundamental del régimen SOCIMI.
- que menos del 80% de las rentas del periodo impositivo provenga del arrendamiento de bienes inmuebles y/o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones, ambas, afectos al cumplimiento de su objeto social (debido a que la venta incumpliría el periodo de tenencia de los activos de al menos 3 años), lo cual es también un requisito fundamental del régimen SOCIMI.

Si la Sociedad no restablece ambos requisitos del régimen SOCIMI en el ejercicio siguiente al de su incumplimiento, podría enfrentarse a sanciones fiscales significativas y la posible pérdida de los beneficios fiscales asociados al régimen SOCIMI.

Riesgos relacionados con la aplicación del régimen SOCIMI, los cambios en la legislación fiscal (incluidos los cambios en el régimen fiscal de las SOCIMI) y la pérdida del régimen SOCIMI

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, S.A. siendo accionista único de la Compañía, resolvió aplicar al régimen fiscal especial SOCIMI el 19 de septiembre de 2022, sujeto al cumplimiento de requisitos legales específicos. Bajo el régimen fiscal de SOCIMI, la Empresa se verá sujeta a un

impuesto especial del 19% sobre los dividendos distribuidos a socios con una participación del 5% o más, siempre que estos dividendos estén exentos de impuestos o gravados a una tasa inferior al 10%. Dichos accionistas deberán indemnizar a la Empresa con un 19% de los dividendos y esta indemnización se deducirá del efectivo destinado a dividendos. En caso de que los ingresos derivados de la indemnización estén sujetos al tipo general del impuesto sobre sociedades, el monto de la indemnización se incrementará para cubrir este costo fiscal.

Cambios en la Ley SOCIMI o en la legislación fiscal a nivel global podrían afectar negativamente a las actividades, condiciones financieras y resultados de la Compañía. El incumplimiento de los requisitos de la Ley SOCIMI podría llevar a la pérdida del régimen fiscal especial, afectando negativamente a los impuestos directos e indirectos, afectando la liquidez y la posición financiera y evitando la replicación durante al menos tres años. Los rendimientos de los inversores podrían verse afectados por estos posibles resultados.

Falta de liquidez para el pago de dividendos

Todos los dividendos y demás distribuciones pagadas por la Compañía dependerán de la existencia de beneficios disponibles para su distribución y de suficiente efectivo. Además, existe el riesgo de que la Compañía genere beneficios, pero no tenga suficiente efectivo para satisfacer los requisitos de distribución de dividendos establecidos en el régimen fiscal de las SOCIMI. Si la Compañía no tiene suficiente efectivo, es posible que se le exija cubrir los dividendos en especie o implantar un sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Compañía puede solicitar financiación adicional, lo que aumentaría sus costes financieros, reduciría su capacidad de solicitar financiación para realizar nuevas inversiones y podría tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera, los resultados operativos y las previsiones de la Compañía.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales del pago del dividendo. Además, el pago de dividendos en especie (o la implantación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) puede dar lugar a la dilución de la participación accionarial de algunos accionistas que reciben el dividendo monetariamente.

Riesgos Regulatorios

La Compañía está sujeta a regulaciones legales y requisitos en áreas técnicas, medioambientales, fiscales y comerciales, así como a normativas de seguridad y protección al consumidor. Las autoridades pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas, incluyendo restricciones en operaciones y multas que podrían afectar negativamente a los beneficios y la situación financiera de la Compañía.

Cambios importantes en las regulaciones o su aplicación pueden requerir que la Compañía ajuste sus planes y asuma costos adicionales, lo que podría afectar negativamente su situación financiera, beneficios y valoración.

1.18.4 Riesgos asociados al mercado de valores

Riesgo de iliquidez de las acciones y volatilidad

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez. Asimismo, tras su incorporación, existe incertidumbre sobre el desarrollo y mantenimiento de un mercado de negociación activo o líquido para las acciones, lo que puede dar lugar a grandes fluctuaciones en volúmenes bajos. Invertir en acciones en BME Scaleup conlleva mayores riesgos que en el Mercado Regulado, sin garantía de incremento de valor. El precio de las acciones puede verse influido por diversos factores, como la evolución general del mercado, las grandes transacciones, los resultados financieros del Emisor, los cambios normativos y las condiciones económicas o políticas externas. Los inversores deben ser conscientes de que el precio de las acciones puede no reflejar el valor subyacente de la Compañía, y existe el riesgo de que disminuya o se pierda la inversión original. La expectativa actual es que el precio de las acciones del Emisor seguirá siendo ilíquido.

Riesgos vinculados a la dilución de los accionistas de la Sociedad

En el futuro, la Sociedad podría emitir un número significativo de nuevas acciones ordinarias si necesita capital adicional, incluso para llevar a cabo nuevas adquisiciones de activos. Estas nuevas acciones podrían emitirse mediante una ampliación de capital o, en su caso, mediante el ejercicio de derechos de conversión por parte de titulares de bonos convertibles en acciones de la Sociedad o de titulares de instrumentos similares convertibles en acciones de la Sociedad. En tales supuestos, los accionistas de la Sociedad podrían sufrir una dilución en su participación accionarial si no ejercitan sus derechos de suscripción preferente o si dichos derechos son excluidos o renunciados total o parcialmente, de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “Ley de Sociedades de Capital”). Además, estas emisiones de nuevas acciones podrían tener un impacto material adverso en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. En consecuencia, la ejecución por la Sociedad de acuerdos de aumento de capital implicaría una significativa dilución de los accionistas de la Sociedad a la fecha de ejecución del correspondiente aumento.

1.18.5 Escenario económico y otros riesgos

Riesgo del sector cíclico

El sector inmobiliario es muy sensible al entorno político y económico-financiero. Los ingresos derivados de los activos inmobiliarios y sus valoraciones dependen, en gran medida, de la oferta y la demanda de inmuebles, la inflación, los tipos de interés, la tasa de crecimiento económico o la legislación.

Si la cartera de activos de la Compañía sufriera una caída de valor que requiriera una provisión sobre el valor en libros, esto tendría un impacto en el beneficio, la situación financiera y la valoración de la Compañía.

Riesgos derivados de conflictos geopolíticos y situación macroeconómica

La pandemia del COVID-19 y los actuales conflictos geopolíticos han planteado diversos desafíos económicos para compañías y organizaciones, como la inflación, la escasez de materias primas y la incertidumbre geopolítica. Es crucial que las entidades estén preparadas para enfrentar estos desafíos y tomen medidas para mitigar su impacto. El aumento de la inflación y por tanto su impacto negativo en la economía española podría tener un impacto material adverso en la demanda lo que a su vez podría generar una caída en los niveles de ocupación de los inmuebles, en la renta de sus arrendamientos o en la valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad. Estos factores disminuirían los ingresos de la Sociedad lo que a su vez podría conllevar un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, los resultados o la situación financiera de la Sociedad, el valor de los inmuebles y los ingresos por rentas que dichos inmuebles pudieran producir.

Riesgos derivados de la posible fluctuación de la demanda de inmuebles y su consiguiente disminución de los precios de alquiler

La Compañía alquila sus propiedades a varios clientes. Dichas relaciones contractuales están documentadas y firmadas por ambas partes. En el caso de que dichos clientes decidieran no renovar sus contratos o insistieran en renegociar los precios de alquiler a la baja, ello tendría un impacto negativo en la situación financiera, los beneficios o la valoración de la Compañía.

Riesgo de competencia

La actividad de la Compañía se desarrolla en un sector fragmentado y competitivo en el que coexisten otras SOCIMI nacionales e internacionales, así como pequeños propietarios -aquellos con diez o menos viviendas en propiedad, y que actualmente poseen más del 90% de todas las viviendas residenciales en España-. El mercado inmobiliario español no tiene realmente barreras de entrada, salvo la disponibilidad de financiación. Y es precisamente la disponibilidad de financiación lo que puede haber empezado a disminuir, especialmente para las personas físicas

y las pequeñas y medianas Compañías, dadas las inciertas circunstancias económicas actuales, e impuesto sobre los intereses y las comisiones bancarias aprobado por el Gobierno español para el sector bancario.

El tamaño y posicionamiento de la Compañía en materia de financiación deberían proporcionar una cierta ventaja. Si empresas con las que la Compañía compite, o nuevas empresas con las que la Compañía podría empezar a competir, o pequeños ahorradores destinasen una mayor parte de sus ahorros a inversiones inmobiliarias, se produciría una amenaza, y en consecuencia las oportunidades de negocio de la Compañía podrían verse reducidas, afectando por tanto a su negocio, resultados, estructura financiera y/o valoración de fondos propios.

2 Información relativa a las acciones

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 20 de mayo de 2024, acordó aprobar la propuesta del Consejo de Administración de la Compañía de elegir el BME Scaleup como el sistema multilateral de negociación en el que incorporar a negociación las acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad, el día 12 de abril de 2024 acordó, en su punto tercero del orden del día, solicitar la incorporación a negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad dejando sin efecto cualquier acuerdo anterior relativo a este particular.

A la fecha del presente DIAM, el capital social de la Compañía está completamente suscrito y desembolsado. El importe total asciende 5.000.000 €, dividido en 5.000.000 de acciones nominativas, con un valor nominal de un euro (1,00 €) cada una. Estas acciones pertenecen a una única clase y serie, otorgando derechos políticos y económicos iguales, y se encuentran representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Compañía ha manifestado que conoce y acepta someterse a las normas que actualmente se encuentran en vigor en BME Scaleup, así como a someterse a aquellas que pudieran resultar de aplicación en un futuro y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

El capital está en manos de 22 accionistas tal y como se detalla en el apartado 1.15.

Accionistas	Porcentaje Directo	Porcentaje Indirecto	Acciones
Micosquic S.A. de Capital Variable ⁸	14,29%	-	714.286
Hipólito Valentín Gerard ⁹	-	14,29%	714.286
Viviendas de Vizcaya, S.A.	14,29%	-	714.286
Minoritarios ¹⁰	71,42%	-	3.571.428
Total	100%		5.000.000

2.3 Características principales de las acciones y de los derechos que incorporan. incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de Mistral Iberia II es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y en el Real Decreto 814/2023, de 8 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de Mistral Iberia II estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y estarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”), con

⁸ Sociedad Participada al 100% por D. Hipólito Valentín Gerard, quien es Consejero de la Sociedad.

⁹ La participación indirecta que posee D. Hipólito Valentín Gerard está estrictamente relacionada a la participación completa del vehículo Micosquic SA de Capital Variable.

¹⁰ 20 accionistas minoritarios.

domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas ("Entidades Participantes").

Todas las acciones de la Sociedad son nominativas, pertenecen a una misma clase y serie y están íntegramente suscritas y desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad tienen asignados los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones de la Compañía están registradas y denominadas en euros (€).

2.4 Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

El día 12 de julio de 2022, los accionistas de la Compañía en ese momento suscribieron un pacto de accionistas, el cual tiene efectos únicamente sobre ellos y establece las siguientes disposiciones en relación con la transmisión de las acciones:

Cuando uno o varios accionistas titulares individual o conjuntamente de más del 20% del capital social reciban una oferta de compra de todas las acciones de la Sociedad, éstos estarán facultados para requerir y obligar al resto de los accionistas a que igualmente transmitan al tercero interesado las acciones de su titularidad, siempre y cuando el precio ofrecido cumpla con las siguientes condiciones:

- *Si la oferta del tercero se realiza antes del 12 de julio de 2023, deberá implicar para los accionistas una ganancia bruta igual o superior al 50% de los fondos propios aportados por éstos a la Sociedad.*
- *Si la oferta del tercero se realiza entre el 13 de julio de 2023 y 12 de julio de 2024, deberá implicar para los accionistas una ganancia bruta igual o superior al 55% de los fondos propios aportados por éstos a la Sociedad.*
- *Si la oferta del tercero se realiza a partir del 13 de julio de 2025, deberá implicar para los accionistas una ganancia bruta igual o superior al 60% de los fondos propios aportados por éstos. Ejercitado el derecho de arrastre, los restantes accionistas vendrán obligados a la venta de sus acciones al tercero.*

A efectos de que los restantes accionistas puedan cumplir con la obligación de venta, recibida la oferta de un tercero, el accionista o los accionistas que reciban la oferta deberán comunicar por escrito dicha circunstancia al Consejo de Administración de la Sociedad, para que éste a su vez se lo transmita a los restantes accionistas, indicando los términos y condiciones de la oferta y,

en particular, la identidad del tercero interesado, el precio total de la transmisión, precio por acción y demás condiciones de la operación de venta, así como el plazo y lugar para la ejecución y formalización de la misma.

2.5 Los compromisos de no venta o cesión, o de no emisión, asumidos por los accionistas o por la Sociedad.

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transferencia de sus acciones o afecte los derechos de voto.

2.6 Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del mercado relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity y cambios de control de la Sociedad.

Los accionistas de la Compañía, con fechas 20 de mayo de 2024 y 27 de junio de 2024, aprobaron la refundación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por BME Scaleup. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

Artículo 8.- Transmisión de Acciones.

8.1. Libre transmisión de acciones

Sin perjuicio de la obligación de cumplir con las disposiciones del artículo 8.2 y a pesar de existir acciones con prestaciones accesorias, queda autorizada la transmisión de las acciones de la Sociedad, tanto por actos inter vivos como mortis causa. El mismo régimen es aplicable a los derechos económicos que derivan de las acciones, incluidos el derecho de suscripción preferente y el de asignación gratuita.

8.2. Transmisión en caso de cambio de control

La persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias

concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al cincuenta (50) por ciento del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Artículo 10.- Comunicaciones de participaciones significativas y pactos parasociales

10.1 Participaciones significativas:

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad, de estar incorporada a las Bolsas Mercados Españoles (BME) u otro Sistema Multilateral de Negociación, dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del BME u otro Sistema Multilateral de Negociación.

10.2 Comunicación de pactos parasociales:

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del mercado regulado o sistema multilateral de negociación en el que negocie.

Artículo 11.- Exclusión de negociación.

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el BME de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de

alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios que resulten de lo previsto en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. La Sociedad no estará sujeta a la obligación aquí regulada cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación en el BME.

2.7. En los casos en los que de forma voluntaria se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez, breve descripción del mismo y de su función.

A fecha del DIAM, la Sociedad no ha firmado ningún contrato de liquidez.

3 Otra información de interés

No aplica.

4 Asesor registrado y otros expertos o asesores

4.1. Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Mistral Iberia II designó el 12 de abril de 2024 a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. ("ARMABEX") como Asesor Registrado, en cumplimiento con el requisito establecido en la Circular 1/2023 de BME Scaleup. Dicha circular establece que una Compañía con valores incorporados en el segmento BME Scaleup de BME MTF Equity debe contar con un Asesor Registrado dado de alta en el Registro de Asesores Registrados de dicho segmento del mercado. Como consecuencia de este nombramiento, ARMABEX asiste desde esa fecha a la Compañía en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a la Circular 4/2023 de BME Scaleup.

ARMABEX fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Scaleup como Asesor Registrado en octubre de 2023, según se establece en la Circular 4/2023 de BME Scaleup, y se encuentra debidamente inscrita en el Registro de Asesores registrados del segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity.

ARMABEX se constituyó en Madrid el 3 de octubre de 2008, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Sección 8ª, Hoja M470426, Inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez 114, segunda izquierda, Madrid 28006, con NIF B88.016.621. Su objeto social comprende la prestación directa o indirecta de toda clase de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a particulares y Compañías sobre su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX desarrolla su actividad como Asesor Registrado con estricto apego a las directrices establecidas en su Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito anteriormente.

4.2. En caso de que el documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el contexto del proceso de incorporación de las acciones de la Compañía en el segmento BME Scaleup:

TECNICOS EN TASACIÓN, S.A., con número de identificación fiscal A78116324 y domicilio social en Avda. de Europa 19, Ed. 2. 1ºD . 28224, Pozuelo de Alarcón, Madrid, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario y ha emitido un informe de valoración independiente de la Compañía con fecha 24 de junio de 2024 (Anexo III), así como un informe de valoración independiente de los activos de la Compañía, con fecha 22 de abril de 2024 (Anexo IV).

4.3. Información relativa a asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente DIAM, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en BME Scaleup:

- (i) Ramon Hermosilla Gimeno Abogados, S.L.P., con domicilio profesional en c/ Conde de Aranda 1, 28001, Madrid ha participado como asesor legal y jurídico de la Compañía en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Legal.

- (ii) Belda Bordon & Merodio Abogados, S.L.P., con domicilio en c/ Hermosilla 64, 5B, 28001, Madrid ha participado como asesor fiscal de la Compañía en el proceso de incorporación a negociación de sus acciones a BME Scaleup y ha elaborado la Due Diligence Fiscal.

5 Tratamiento de datos de carácter personales

La Compañía declara haber obtenido el consentimiento expreso de todas las personas físicas identificadas para ceder los datos de carácter personal de los mismos y de los incorporados en su currículum a los efectos del cumplimiento de las disposiciones recogidas en la Circular 1/2023 de BME Scaleup.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada) 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 abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Tal y como se indica en la nota 6 de la memoria abreviada adjunta, la Sociedad participa como socio único en una sociedad (cuyo principal activo es un inmueble) por un importe de 6.979.600 euros que figura registrado en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas. Atendiendo al marco normativo de información financiera que es de aplicación, se deberá evaluar al menos al cierre del ejercicio la necesidad de realizar correcciones valorativas sobre dicha participación atendiendo a su valor recuperable. Dado que tanto la valoración inicial de esta Inversión como su valoración posterior implica hacer estimaciones y juicios de valor, esta cuestión ha sido uno de los aspectos más relevantes en nuestra auditoría en relación con el registro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación de determinados procedimientos tal como se exponen a continuación:

- Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de la sociedad dependiente de la Sociedad.
- Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos implantados por la Sociedad para la realización las estimaciones del valor recuperable de su inversión, determinando que se han aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable y hemos evaluado el modo en que los administradores han realizado las estimaciones del valor recuperable de la inversión en empresas del grupo, así como las conclusiones alcanzadas.
- Cabe destacar que, dada la naturaleza inmobiliaria de la actividad de la sociedad dependiente, su valor recuperable está estrechamente vinculado al importe recuperable de las inversiones inmobiliarias por lo que, en su caso, hemos revisado los procedimientos establecidos por los administradores de la sociedad participada a través de protocolos que aseguren la competencia e independencia de los expertos independientes utilizados. Asimismo, hemos revisado la valoración de las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada realizadas por expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados.
- Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales abreviadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

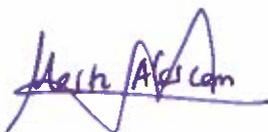
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

10 de junio de 2024



GRANT THORNTON, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/13502

SELLO CORPORATIVO; 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A

Balance abreviado al
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		6.979.600	6.979.600
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	6.979.600	6.979.600
Instrumentos de patrimonio		6.979.600	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE		30.591	36.755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.934	6.260
Deudores varios	5	-	400
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	7.934	5.860
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	11	22.300	22.977
Otros activos financieros	5	22.300	22.977
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	357	7.517
Tesorería		357	7.517
TOTAL ACTIVO		7.010.191	7.016.355
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		6.935.852	6.941.417
Fondos propios		6.935.852	6.941.417
Capital	8	5.000.000	5.000.000
Capital escriturado		5.000.000	5.000.000
Prima de emisión	8	1.976.000	1.976.000
Resultados de ejercicios anteriores	3	(34.583)	(121)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(34.583)	(121)
Resultado del ejercicio		(5.565)	(34.462)
PASIVO CORRIENTE		74.339	74.938
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7 y 11	70.000	70.102
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.339	4.835
Acreedores varios	7	4.311	4.835
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	28	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		7.010.191	7.016.355

Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 (expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	10	(5.565)	(32.930)
Servicios exteriores		(5.565)	(32.930)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>(5.565)</u>	<u>(32.930)</u>
Gastos financieros:		-	(1.533)
Por deudas con terceros		-	(1.533)
RESULTADO FINANCIERO		-	(1.533)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>(5.565)</u>	<u>(34.462)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u><u>(5.565)</u></u>	<u><u>(34.462)</u></u>

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

1 – Información General

La sociedad MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 14 de diciembre de 2020 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 84, 1ºB, 28006, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Anónima. En el momento de su constitución su denominación social era la de Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. cambiándose a la actual denominación en fecha 8 de septiembre de 2022.

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

La Sociedad posee al 31 de diciembre de 2023 el 100% de la sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U.(en adelante, Edificio Barceló 5), pero no ha formulado cuentas anuales abreviadas consolidadas por acogerse a la dispensa de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al no sobrepasar los límites establecidos por razón de tamaño , ni haber sido requerida por el regulador.

Con fecha 19 de septiembre de 2022, 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 sociedad adquirió el régimen Fiscal SOCIMI el 19 de septiembre de 2022.

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha

el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

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

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

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

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

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

Limitaciones para la distribución de resultados

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

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

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

especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad se encuentra en proceso de que sus acciones coticen en el Mercado BME Scaleup, esperando que dicho proceso culmine antes de final del mes de julio de 2024; todo ello para cumplir con el requisito de tener sus acciones cotizadas en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Circular 1/2023 y Circular 4/2023 de BME Scaleup).

Tal y como se menciona en la Nota 2 e), en el ejercicio 2024 es probable que la sociedad venda la participación en Edificio Barceló 5, S.L., por lo que incumpliría el requisito de mantenimiento de la inversión al menos durante tres años. No obstante, en caso de que así sea, se espera realizar otras inversiones aptas para el régimen Socimi en el periodo que establece la normativa, para subsanar el incumplimiento anteriormente mencionado..

Contrato de gestión

Con fecha 2 de junio de 2022, la Sociedad y todos los accionistas encomendaron la gestión integral de la Sociedad a Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la gestora), toda vez que ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la presentación de los referidos servicios de gestión integral.

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

- (i) Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de compra de adquisición del Activo Inmobiliario. Dicha cantidad se devengará y será exigible a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario por la Sociedad o el Vehículo.

- (ii) Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos.

El cálculo del 0,40% se realizará sobre el último valor de tasación disponible de los activos. En caso de que no se dispusiera de valor de tasación, el cálculo del 0,40% mencionado se realizará sobre el valor de adquisición.

- (iii) Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y/o los Inversores y los posibles accionistas futuros, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que los Inversores obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título del Activo Inmobiliario y de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad.

El pago de la Comisión de Éxito será satisfecho siempre y cuando los Inversores de la Sociedad hayan obtenido previamente el retorno del principal en cada caso invertido y la rentabilidad que eventualmente le corresponda conforme al párrafo anterior.

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

Dichas comisiones devengadas por la Sociedad Gestora se devengan no con la Sociedad sino con el Vehículo.

2 - Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a. Marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad

Las cuentas anuales abreviadas 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.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notario, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales abreviadas de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de

Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

La Ley 11/2009, de 26 de octubre y por la Ley 11/2021 del 9 de Julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere a la información a desglosar en las cuentas anuales abreviadas.

b. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 15, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados abreviados del ejercicio 2023.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros.

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

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

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

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

e. Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2023 un fondo de maniobra negativo de 43.748 euros (38.183 euros de importe negativo a 31 de diciembre de 2022) generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con empresas del grupo, que ascienden a 70.000 euros (70.102 euros a 31 de diciembre de 2022). Los administradores de la Sociedad no consideran que existan problemas de empresa en funcionamiento, como consecuencia de la generación de flujos de caja futuros.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad ha recibido una oferta de compra del 100% de las participaciones de su sociedad participada, Edificio Barceló 5, S.L.

Dicha oferta se sometió a deliberación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 24 de abril de 2024, quien aprobó que se presentara ante la Junta General Extraordinaria de Accionistas para que esta última aprobara o no su aceptación al tratarse Edificio Barceló 5, S.L. de un activo esencial para la Sociedad.

En fecha 20 de mayo de 2024 se celebró la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas y se aprobó la oferta de compra de Edificio Barceló 5, S.L., y en consecuencia, de su único activo, un edificio en la calle Barceló, 5 de Madrid.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas se ha iniciado un proceso de Due Diligence que en caso favorable, culminará con la firma de un contrato de Arras no más tarde de la fecha máxima establecida en el 13 de junio de 2024.

La Sociedad ha formulado sus cuentas anuales abreviadas conforme al principio de empresa en funcionamiento ya que, aunque se produzca la venta del único activo de la sociedad, es decir del 100% de las participaciones de Edificio Barceló 5, S.L., tiene la intención de seguir operando para lo cual ya está estudiando y tiene avanzado el análisis de varias alternativas de inversión (aptas a efectos de la Ley Socimi) que acometería si finalmente culmina de manera positiva la operación de venta.

f. Agrupación de partidas

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

g. Cambios en criterios contables:

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

h. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

3 – Aplicación del resultado

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

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2023	31/12/2022
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(5.565)	(34.462)
	(5.565)	(34.462)

Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2023	31/12/2022
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.565)	(34.462)
	(5.565)	(34.462)

Con fecha 20 de septiembre de 2023, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 como se muestra en el cuadro anterior.

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Instrumentos financieros:

a.1) Activos financieros

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

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

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

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

a.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal,

siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

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

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

a.1.2) Activos financieros a coste

En esta categoría se incluyen los siguientes activos financieros:

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

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los honorarios abonados a asesores legales, u otros profesionales, que intervengan en la adquisición del activo se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Tampoco se registran como mayor valor del activo, los gastos

generados internamente en la adquisición del activo, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de inversiones realizadas con anterioridad a que sean consideradas inversiones en el patrimonio de una empresa del grupo, multigrupo o asociada, el valor contable que tiene inmediatamente antes de que el activo pueda tener tal calificación es considerado el coste de dicha inversión.

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

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

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

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

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

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

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

- En el caso de ajustes valorativos previos por revalorizaciones del activo, las correcciones valorativas por deterioro se registran contra la partida del patrimonio neto hasta alcanzar el importe de las revalorizaciones reconocidas con anterioridad, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no es objeto de reversión.

- En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida del patrimonio neto que ha recogido los ajustes valorativos previos, y a partir de ese momento, el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

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

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

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

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

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

a.2) Pasivos financieros

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

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

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

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

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

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y

ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

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

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

- a.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

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

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

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

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

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

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

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

b. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como

las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 19 de septiembre de 2022 y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2022 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

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

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

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

c. Ingresos y Gastos:

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

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

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

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

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.

d. Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

- Ingresos por dividendos

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

- Ingresos por intereses

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

e. Provisiones y contingencias:

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

f.1) Provisiones

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

f.2) Pasivos contingentes

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

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

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto

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

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

f. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Activos financieros a coste amortizado

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” salvo Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	22.300	23.377	22.300	23.377
	22.300	23.377	22.300	23.377

En el ejercicio 2023 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales (en el ejercicio 2022 tampoco se había dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales).

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Además, la Sociedad posee una tesorería con un saldo de 357 euros al 31 de diciembre de 2023 siendo de 7.517 euros al 31 de diciembre de 2022.

a) Activos financieros a coste amortizado

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

El detalle de los activos financieros a coste amortizado clasificados en esta categoría al 31 de diciembre es el siguiente:

Concepto	Corriente	
	2023	2022
Deudores comerciales y otras cuentas a pagar	22.300	23.377
<i>Empresas del grupo (ver nota 11)</i>	22.300	22.977
<i>Terceros</i>	-	400
Total	22.300	23.377

b) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	22.300	-	-	-	-	22.300
<i>Créditos, derivados y otros</i>	22.300	-	-	-	-	22.300
	22.300	-	-	-	-	22.300

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	23.377	-	-	-	-	23.377
<i>Créditos, derivados y otros</i>	23.377	-	-	-	-	23.377
	23.377	-	-	-	-	23.377

6 - Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

Con fecha 11 de mayo de 2022, mediante escritura ante notario D^a Lucia Maria Serrano de Haro Martínez, la sociedad Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A adquirió el 100% de las participaciones de Global Jaraba, S.L.U. por 3.600 euros mediante contrato privado y elevado a público pasando a ser el Socio Único de la Sociedad. Posteriormente se procedió al cambio de denominación social de Global Jaraba, S.L.U. a Edificio Barceló 5, S.L.U.

La Sociedad posee directamente participaciones de dicha sociedad y ostenta el control directo sobre la misma. (su ejercicio económico finaliza el 31 de diciembre).

El detalle de la inversión y del porcentaje de participación al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Sociedades dependientes	% Participación directa a 31.12.2023	Participación directa a 31.12.2023
Edificio Barceló 5, S.L.U.	100%	6.979.600

El detalle del patrimonio neto de las empresas participadas al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Sociedades Dependientes	% Participación directa a 31.12.2023	Capital	Aportaciones de socios	Reservas	Resultado ejercicio	Patrimonio Neto
Edificio Barcelo 5, S.L.U	100%	3.600	6.976.000	(473.002)	(316.639)	6.189.959

La sociedad Edificio Barceló 5 tiene como objeto social el arrendamiento de viviendas. Asimismo, la sociedad tiene por objeto social la compra y venta de inmuebles, la tenencia y gestión de los mismos.

El resultado negativo del ejercicio 2023, obedece a que dicha sociedad ha empezado a realizar su actividad comercial únicamente a partir de marzo de 2023.

En fecha 12 de julio de 2022, Edificio Barceló 5, S.L.U. adquirió a 1810 Capital Investments, S.L., el único inmueble que posee, situado en Calle Barceló, 5 de Madrid. El precio de adquisición total fue de 12.480.000 euros, IVA (4%) incluido. La sociedad activa el IVA de la compra del inmueble al no tener carácter recuperable.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que al 31 de diciembre de 2023 no existen indicios de deterioro de las inversiones en empresas del grupo considerando las plusvalías tácitas existentes en la inversión inmobiliaria de la sociedad participada. La inversión inmobiliaria de dicha sociedad está contabilizada por un importe de 12.707.751 euros, mientras que el valor que de mercado de dicho inmuebles asciende a 17.197.307 euros.

07 - PASIVOS FINANCIEROS

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

a) Clasificación por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” en 2023, es el siguiente:

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Derivados y otros	Total
	2023	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	74.311	74.311
Total	74.311	74.311

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” en 2022, es el siguiente:

	Pasivos financieros a corto plazo	
	Derivados y otros	Total
	2022	2022
Pasivos financieros a coste amortizado	74.938	74.938
Total	74.938	74.938

b) Pasivos financieros a coste amortizado

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre de 2023 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2023	2023
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.311
<i>Acreeedores varios</i>	-	<i>4.311</i>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	70.000
Total	-	74.311

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre de 2022 son los siguientes:

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

Concepto	2022	2022
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	4.835
<i>Acreedores varios</i>	-	4.835
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	70.102
Total	-	74.938

c) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Derivados y otros	74.311	-	-	-	-	74.311
	74.311	-	-	-	-	74.311

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Derivados y otros	74.938	-	-	-	-	74.938
	74.938	-	-	-	-	74.938

08 - FONDOS PROPIOS

a) Capital social

El capital social a 31 de diciembre de 2023 asciende a 5.000.000 de euros, representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 30 de septiembre de 2022, la Sociedad realizó una ampliación de capital por compensación de deuda. La deuda se fue originando durante el ejercicio 2022 a través de contratos de préstamo convertibles en participaciones con los futuros accionistas de la Sociedad. La fecha de vencimiento de dichos préstamos era el 12 de agosto de 2022, y se convirtieron en participaciones al ser líquidos, vencidos y exigibles.

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

A 31 de diciembre de 2023 los accionistas con participación superior al 5% son los siguientes:

Inversor	Participación
Miscoquic SA de Capital Variable	14,29%
Viviendas de Vizcaya, S.A	14,29%
Ricardo Perusquia/ M ^a Teresa Barrutieta	7,14%
Ángel Losada Moreno	7,14%
Gestifani, S.L.	5,71%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	5,57%
Servinmo Activos, S.L	5,00%
Saicitón, S.L.	5,00%
Ferlloto, S.L.	5,00%
Tamora 2011, S.L.	5,00%
Depormata 88, S.L.	5,00%
Daniel Olmo Carvajal	5,00%
Miurex Inversiones Hispania, S.L.	5,00%

b) Prima de emisión

La prima de emisión a 31 de diciembre de 2023 asciende a 1.976.000 euros. Se formalizó en la ampliación del 30 de septiembre de 2022 al realizarse una ampliación de 4.940.000 acciones, a razón de 0,40 euros de prima por acción.

c) Reserva Legal

De acuerdo con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal no se encuentra dotada por el importe mínimo que exige la ley.

09 - SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre 2022, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

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

31.12.2023	Deudor	Acreedor
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	7.934	-
Retenciones practicadas por IRPF	-	(28)
Total	7.934	(28)
31.12.2022	Deudor	Acreedor
Corriente		
Hacienda Pública por IVA	5.860	-
Total	5.860	-

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se muestra a continuación:

	31.12.2023
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(5.565)
Impuesto de sociedades	-
Compensación bases imponible	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	(5.565)
Cuota íntegra	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	-
	31.12.2022
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(34.462)
Impuesto de sociedades	-
Compensación bases imponible	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	(34.462)
Cuota íntegra	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	-

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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. Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le sean de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

10 – INGRESOS Y GASTOS

Otros gastos de explotación

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

Descripción	31.12.2023	31.12.2022
Servicios profesionales independientes	4.136	32.794
Servicios bancarios y similares	243	136
Publicidad	1.186	-
Total	5.565	32.930

La composición de los gastos registrados en este epígrafe de la cuenta de resultados proviene de servicios de abogados, notarías, servicios de contabilidad, servicios bancarios y de publicidad.

11 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	Accionista
Edificio Barcelo 5, S.L.U	Participada

El detalle de los saldos de balance y transacciones con partes vinculadas es el siguiente:

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

Concepto	Saldos al 31.12.23		Activo/(pasivo)	
	Saldos deudores	Transacciones	Saldos acreedores	
	Créditos	Compras y servicios	Préstamos (Líneas de crédito)	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	-	(70.000)	-
Edificio Barcelo 5, S.L.U	22.300	-	-	-
Total empresas grupo y asociadas	22.300	-	(70.000)	-

Concepto	Saldos al 31.12.22		Activo/(pasivo)	
	Saldos deudores	Transacciones	Saldos acreedores	
	Créditos	Compras y servicios	Préstamos (Líneas de crédito)	Intereses
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	-	(70.102)	-
Edificio Barcelo 5, S.L.U	22.977	-	-	-
Total empresas grupo y asociadas	22.977	-	(70.102)	-

A 31 de diciembre de 2023 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 22.300 euros otorgado a Edificio Barceló 5, S.L. entre 2022 y 2023. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.
- Un importe agregado de 70.000 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.

A 31 de diciembre de 2022 el total del saldo disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 20.000 euros otorgado a Edificio Barceló 5, S.L.. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.
- Un importe agregado de 70.000 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.

Adicionalmente, Edificio Barceló 5, S.L.U tenía una cuenta deudora con Mistral Iberia Real Estate

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

Socimi II, S.A por la tasación del inmueble por importe de 2.977€. Dicho saldo se cobró en enero de 2023.

Finalmente, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A tenía una cuenta acreedora con Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A por importe de 102 euros.

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se ha devengado remuneración alguna por el Consejo de Administración por ningún concepto, ni por la Alta Dirección.

Saldos con el Consejo de Administración

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador de la sociedad

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

Juan José Alvarez García

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

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

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

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A., Residencial Paseo de la Habana 147, S.A. y Mistral Residencial, S.A. entre otras.	95%	-	Administrador único
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, así como Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	1,32%	1,92%	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,66%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,32%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,99%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador Único de la sociedad

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

Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Compra y venta de edificios, locales comerciales, terrenos o cualquier otro bien inmueble; su explotación, bien directamente, bien en arrendamiento, igualmente, tanto en el territorio nacional como en el extranjero.		0,36%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Administrador único de la sociedad.
Edificio Barceló 5, S.L.	Arrendamiento de viviendas		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A. en su cargo de Administradora Única.
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

12 - OTRA INFORMACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, dietas y otros beneficios, ni poseen títulos ni créditos o garantías de ningún tipo concedidos durante los ejercicios 2023 y 2022.

Asimismo, no existe personal considerado de Alta Dirección. La labor de alta dirección es ejercida por Mistral Investment Management S.L., (la sociedad gestora),.

La Sociedad no tiene personal contratado.

13 – 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.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

No se han distribuido dividendos

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No se han distribuido dividendos.

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

La Sociedad adquirió las participaciones en el capital de dichas entidades en el ejercicio 2022.

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

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

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

No es de aplicación.

15 - HECHOS POSTERIORES

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, la Sociedad ha recibido una oferta de compra del 100% de las participaciones de su sociedad participada Edificio Barceló 5, S.L.

Dicha oferta se sometió a deliberación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 24 de abril de 2024, quien aprobó que se presentara ante la Junta General Extraordinaria de Accionistas para que esta última aprobara o no su aceptación al tratarse Edificio Barceló 5, S.L. de un activo esencial para la Sociedad.

En fecha 20 de mayo de 2024 se celebró la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas y se aprobó la oferta de compra de Edificio Barceló 5, S.L. y en consecuencia, de su único activo, un edificio en la calle Barceló, 5 de Madrid.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas se ha iniciado un proceso de Due Diligence que en caso favorable, culminará con la firma de un contrato de Arras no más tarde de la fecha máxima de 13 de junio de 2024.

La venta de dichas participaciones en el ejercicio 2024, en caso de finalmente producirse, tendrá como consecuencia el incumplimiento de uno de los requisitos que establece el régimen SOCIMI de mantenimiento de las inversiones aptas durante 3 años (test 80/20 de activos). La Sociedad tendrá el resto del ejercicio 2024 y siguiente para restablecer esta situación. La Sociedad tiene la intención de seguir operando para lo cual ya está estudiando y tiene avanzado el análisis de varias alternativas de inversión (aptas a efectos de la Ley Socimi) que acometería si finalmente culmina de manera positiva la operación de venta.

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, a 21 de mayo de 2024



Mistral Iberia Real Estate Socimi I, S.A
Representada por D. Juan José Álvarez García

D.Francisco Caravaca Portillo

D. Hipótilo Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Víctor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Oscar Landeta Burghardt

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, a 21 de mayo de 2024

Mistral Iberia Real Estate Socimi I , S.A
Representada por D. Juan José Álvarez García


~~D. Francisco Caravaca Portillo~~

D. Hipótilo Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Víctor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Oscar Landeta Burghardt

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, a 21 de mayo de 2024

Mistral Iberia Real Estate Socimi I , S.A
Representada por D. Juan José Álvarez García

D.Francisco Caravaca Portillo



D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Victor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Oscar Landeta Burghardt

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, a 21 de mayo de 2024

Mistral Iberia Real Estate Socimi I , S.A
Representada por D. Juan José Álvarez García

D.Francisco Caravaca Portillo

D. Hipótilo Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo Perusquia', is written over a faint circular stamp or watermark. The signature is fluid and cursive.

D. Víctor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Oscar Landeta Burghardt

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, a 21 de mayo de 2024

Mistral Iberia Real Estate Socimi I , S.A
Representada por D. Juan José Álvarez García

D.Francisco Caravaca Portillo

D. Hipólito Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia



D. Victor López Díaz-Guerra

Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Oscar Landeta Burghardt

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Consejo de Administración de MISTRAL IBERIA REAL ESTATE SOCIMI II, S.A. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, a 21 de mayo de 2024

Mistral Iberia Real Estate Socimi I , S.A
Representada por D. Juan José Álvarez García

D.Francisco Caravaca Portillo

D. Hipótilo Valentín Gerard Rivero

D. Ricardo Perusquia

D. Víctor López Díaz-Guerra


Viviendas de Vizcaya, S.A..
Representada por D.Oscar Landeta Burghardt

Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único Edificio Barceló 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), por encargo del administrador único:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Edificio Barceló 5, S.L.U (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados 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 abreviada) 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 abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas 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 5 de la memoria abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2023, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" se incluyen bienes en régimen de arrendamiento operativo por importe neto de 12.708 miles de euros.

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 abreviada, 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 2023 se ha determinado en base a la tasación efectuada por el experto independiente de la dirección empleándose el método comparativo con otros inmuebles de características similares.

La relevancia del epígrafe de las inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por el experto independiente y utilizado por la Sociedad.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como la obtención de los principales aspectos del entendimiento de la valoración por parte de la dirección de la Sociedad.
- Comparación del valor neto contable de las inversiones inmobiliarias con el valor de mercado facilitado en el informe del experto independiente y recálculo del deterioro realizado por la dirección de la Sociedad.
- Entendimiento de las políticas contables empleadas por la Sociedad y el entendimiento y la evaluación de los controles implementados por la Sociedad al respecto.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales abreviadas es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Responsabilidad del administrador único en relación con las cuentas anuales abreviadas

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador único es responsable 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 el administrador único tiene 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 abreviadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas.

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 abreviadas, 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 el Administrador Único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Administrador único 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 al Administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

4 de junio de 2024



EDIFICIO BARCELÓ 5, S.L.U.**Balance abreviado al
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		12.743.256	12.896.144
Inversiones inmobiliarias	5	12.707.751	12.896.144
Terrenos		5.538.988	5.538.988
Construcciones		6.823.742	6.964.362
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		345.021	392.794
Inversiones financieras a largo plazo	7	35.505	-
Otros activos financieros		35.505	-
ACTIVO CORRIENTE		132.675	93.715
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		131.688	78.538
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	16.438	-
Deudores varios	7	5.722	31.673
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	109.528	46.865
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	987	15.177
Tesorería		987	15.177
TOTAL ACTIVO		12.875.931	12.989.859

(*) Cifras reexpresadas ver Nota 2.i)

EDIFICIO BARCELÓ 5, S.L.U.

**Balance abreviado al
31 de diciembre de 2023
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	<u>Nota</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022 (*)</u>
PATRIMONIO NETO		6.189.959	6.506.598
Fondos propios	8	6.189.959	6.506.598
Capital	8a	3.600	3.600
Capital escriturado		3.600	3.600
Reservas	8d	(2.365)	(2.365)
Otras reservas		(2.365)	(2.365)
Resultados de ejercicios anteriores		(470.637)	-
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(470.637)	-
Otras aportaciones de socios	8c	6.976.000	6.976.000
Resultado del ejercicio	3	(316.639)	(470.637)
 PASIVO NO CORRIENTE		 6.146.067	 6.089.802
Deudas a largo plazo	9	6.146.067	6.089.802
Deuda con entidades de crédito		6.005.071	5.760.813
Acreedores por arrendamiento financiero	5	140.996	328.989
 PASIVO CORRIENTE		 539.905	 393.459
Deudas a corto plazo	9	387.211	195.818
Deuda con entidades de crédito		154.542	148.818
Acreedores por arrendamiento financiero	5	187.994	47.000
Otros pasivos financieros		44.675	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 12	113.300	162.977
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	9.967	34.664
Acreedores varios		9.967	34.235
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	-	429
Periodificaciones a corto plazo	11	29.427	-
 TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		 12.875.931	 12.989.859

(*) Cifras reexpresadas ver Nota 2.i)

EDIFICIO BARCELÓ 5, S.L.U.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviadas al 31 de diciembre de 2023 (expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	5 y 11	352.702	-
Prestaciones de servicios		352.702	-
Aprovisionamientos:		(14.250)	(10.436)
Trabajos realizados por otras empresas		(14.250)	(10.436)
Otros gastos de explotación	11	(238.833)	(287.951)
Servicios exteriores	5	(224.631)	(229.845)
Tributos		(14.202)	(58.106)
Amortización del inmovilizado	5	(188.393)	(67.118)
Otros resultados		1.577	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(87.197)	(365.505)
Gastos financieros:		(229.442)	(105.131)
Por deudas con terceros	9	(229.442)	(105.131)
RESULTADO FINANCIERO		(229.442)	(105.131)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(316.639)	(470.637)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(316.639)	(470.637)

EDIFICIO BARCELO 5, S.L.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2023

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas anuales abreviadas

1 – Información General

La sociedad Edificio Barceló 5, S.L.U. (en adelante, la Sociedad), se constituyó el 19 de abril de 2022 y tiene su domicilio social y fiscal en la Calle Serrano, 45, 2º planta, 28001, Madrid. El Régimen Jurídico en el momento y desde su constitución es de Sociedad Limitada. En el momento de su constitución su denominación social fue la de Global Jaraba, S.L., pero se cambió a la actual denominación en fecha 7 de septiembre de 2022.

El objeto social de la Sociedad es el arrendamiento de viviendas. Asimismo, la Sociedad tiene por objeto social la compra y venta de inmuebles, la tenencia y gestión de los mismos.

Para el ejercicio 2022 y sucesivos, la Sociedad optó por acogerse al régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (EDAV), regulado por el Capítulo III del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con la solicitud presentada con fecha 13 de mayo de 2022, a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad.

Contrato de gestión

Con fecha 2 de junio de 2022, el socio único de la Sociedad, la entidad Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., encomendó la gestión integral de la Sociedad y sus activos, esto es, el edificio sito de la Calle Barceló, núm. 5, de Madrid (en adelante, el Activo Inmobiliario), a la entidad Mistral Investment Management, S.L. (en adelante, la Gestora), toda vez que ésta reúne las condiciones y experiencia necesarias para la presentación de los referidos servicios de gestión integral.

Como contraprestación por los servicios de gestión prestados por la Gestora, se reconoce a su favor los siguientes mecanismos de retribución (las Comisiones):

- (i) Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de compra de adquisición del Activo Inmobiliario, devengado en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario (12 de julio de 2022)
- (ii) Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento, según el último valor de tasación disponible o, en su defecto, según su valor de adquisición. Esta Comisión es liquidable y pagadera por trimestres naturales vencidos.
- (iii) Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan el accionista único y/o los accionistas de ésta, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos. Esta Comisión de Gestión será exigible cuando se lleve a efecto las desinversiones por parte de la accionista única y/o sus accionistas.

Según los acuerdos alcanzados por la Sociedad, su accionista único y la Gestora, tanto las Comisiones, como los gastos que se consideren imputables a la gestión, explotación y ulterior venta del Activo Inmobiliario, son imputables y satisfechos por la Sociedad.

2 - Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

a. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas 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.
- La Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre de 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).
- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notario, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales abreviadas de los sujetos obligados a su publicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las Normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.
- La Ley 36/2003, de 11 de noviembre, por el que se regula el régimen especial para entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas (EDAV), modificada por la ley 27/2014 de 27 de noviembre, del impuesto de sociedades.

La ley 27/2014 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 48:

1. Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido. Dicha actividad será compatible con la realización de otras actividades complementarias, y con la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) del apartado 2 siguiente.

A efectos de la aplicación de este régimen especial, únicamente se entenderá por arrendamiento de vivienda el definido en el artículo 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidos en dicha Ley para los contratos de arrendamiento de viviendas.

Se asimilarán a viviendas el mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje con el máximo de dos, y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador, excluidos los locales de negocio, siempre que unos y otros se arrienden conjuntamente con la vivienda.

2. La aplicación del régimen fiscal especial regulado en este capítulo requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento por la entidad en cada período impositivo sea en todo momento igual o superior a 8.

b) Que las viviendas permanezcan arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos 3 años. Este plazo se computará:

1.º En el caso de viviendas que figuren en el patrimonio de la entidad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del período impositivo en que se comunique la opción por el régimen, siempre que a dicha fecha la vivienda se encontrara arrendada. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

2.º En el caso de viviendas adquiridas o promovidas con posterioridad por la entidad, desde la fecha en que fueron arrendadas por primera vez por ella.

El incumplimiento de este requisito implicará para cada vivienda, la pérdida de la bonificación que hubiera correspondido. Junto con la cuota del período impositivo en el que se produjo el incumplimiento, deberá ingresarse el importe de las bonificaciones aplicadas en la totalidad de los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen especial, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

c) Que las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento sean objeto de contabilización separada para cada inmueble adquirido o promovido, con el desglose que resulte necesario para conocer la renta correspondiente a cada vivienda, local o finca registral independiente en que éstos se dividan.

d) En el caso de entidades que desarrollen actividades complementarias a la actividad económica principal de arrendamiento de viviendas, que al menos el 55 por ciento de las rentas del período impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de los inmuebles arrendados una vez transcurrido el período mínimo de mantenimiento a que se refiere la letra b) anterior, o, alternativamente que al menos el 55 por ciento del valor del activo de la entidad sea susceptible de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación a que se refiere el artículo 49.1 de esta Ley.

3. La opción por este régimen deberá comunicarse a la Administración tributaria. El régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique a la Administración tributaria la renuncia al régimen.
4. Cuando a la entidad le resulte de aplicación cualquiera de los restantes regímenes especiales previstos en este Título VII, excepto el de consolidación fiscal, transparencia fiscal internacional y el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activo, canje de valores y el de determinados contratos de arrendamiento financiero, no podrá optar por el régimen regulado en este capítulo, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo siguiente.

Las entidades a las que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 101 de esta Ley, les sean de aplicación los incentivos fiscales para las empresas de reducida dimensión previstos en el Capítulo XI de este Título VII, podrán optar entre aplicar dichos incentivos o aplicar el régimen regulado en este capítulo.

1. Las entidades que cumplan los requisitos previstos en el artículo anterior podrán aplicar las siguientes bonificaciones en la cuota íntegra:

a) Tendrá una bonificación del 40 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior.

La bonificación prevista en este apartado resultará incompatible, en relación con las rentas bonificadas, con la reserva de capitalización prevista en el artículo 25 de esta Ley.

2. La renta que se bonifica derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos fiscalmente deducibles directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

Tratándose de viviendas que hayan sido adquiridas en virtud de los contratos de arrendamiento financiero a los que se refiere el Capítulo XII del Título VII de esta Ley, para calcular la renta que se bonifica no se tendrán en cuenta las correcciones derivadas de la aplicación del citado régimen especial.

3. En el caso de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos con cargo a las rentas a las que haya resultado de aplicación la bonificación prevista en el apartado 1 anterior, la exención prevista en el artículo 21 de esta Ley se aplicará sobre 50 por ciento de su importe. No serán objeto de eliminación dichos dividendos o participaciones en beneficios cuando la entidad tribute en el régimen de consolidación fiscal. A estos efectos, se considerará que el primer beneficio distribuido procede de rentas no bonificadas.

En el caso de rentas derivadas de la transmisión de participaciones en el capital de entidades que hayan aplicado este régimen fiscal, se aplicarán las reglas generales de este Impuesto. No obstante, en caso de que proceda la aplicación del artículo 21 de esta Ley, la parte de la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios no distribuidos bonificados tendrá derecho a la exención prevista en el mismo sobre el 50 por ciento de dichas reservas. No serán objeto de eliminación dichas rentas cuando la transmisión corresponda a una operación interna dentro de un grupo fiscal.

4. En el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) están sujetas al tipo reducido del 4 % las viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación del 40 % en el Impuesto sobre Sociedades. La entidad adquirente debe comunicar esta circunstancia a la transmitente con anterioridad al devengo de la operación

b. Imagen fiel:

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 15, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados abreviados correspondientes al ejercicio 2023.

Salvo indicación en contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria abreviada vienen expresadas en euros.

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

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 4a)
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4b).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2023 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

d. Principios contables:

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

e. Principio de empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2023 han sido formuladas por el Administrador Único bajo el principio de empresa en funcionamiento al entender que no hay factores que afecten a dicho principio, considerando para ello, la evolución de sus resultados, la naturaleza de sus clientes, su solvencia, y su capacidad financiera.

La Sociedad presenta al cierre del 31 de diciembre de 2023 un fondo de maniobra negativo de 407.230 euros (299.744 euros de importe negativo a 31 de diciembre de 2022) generado, principalmente, por las deudas a corto plazo con empresas del grupo, que ascienden a 113.300 euros (162.977 euros a 31 de diciembre de 2022) y por la deuda con entidades financieras que ascienden a 342.535 euros a 31 de diciembre de 2023 (195.817 euros a 31 de diciembre de 2022).

Los administradores de la Sociedad no consideran que haya problemas de empresa en funcionamiento ya que se espera seguir obteniendo ingresos de su actividad y por tanto obtener los rendimientos necesarios para hacer frente a los pagos previstos este ejercicio.

f. Agrupación de partidas

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

g. Cambios en criterios contables:

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

h. Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales abreviadas.

i. Corrección de errores

De acuerdo con la norma de registro y valoración 22ª. “Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables” recogida en la segunda parte del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, la Sociedad ha procedido a reexpresar las cifras comparativas debido al ajuste correspondiente de elementos de inmovilizado material adquiridos en 2022 y la deuda correspondiente al contrato de arrendamiento financiero contraído con una entidad bancaria en el ejercicio 2022 asociado a dicho inmovilizado.

El efecto de la reexpresión sobre las cifras comparativas del ejercicio 2022 es el siguiente:

Partida	Epígrafe	Saldo 31.12.2022 previo a la reexpresión	Reexpresión	Saldo 31.12.2022 después de la reexpresión
Balance - Activo	Inversiones inmobiliarias	12.520.156	375.988	12.896.144
Balance - Pasivo no corriente	Acreeedores por arrendamiento financieros LP	-	(328.989)	(328.989)
Balance - Pasivo corriente	Acreeedores por arrendamiento financieros CP	-	(46.999)	(46.999)

3 – Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de Junta General Ordinaria de Accionistas se indica a continuación:

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2023	31/12/2022

Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(316.639)	(470.637)
	(316.639)	(470.637)

Reparto/(Aplicación)	Euros	Euros
	31/12/2023	31/12/2022
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(316.639)	(470.637)
	(316.639)	(470.637)

Con fecha 30 de junio de 2023, el socio único aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 como se ha indicado anteriormente.

4 – Normas de Registro y Valoración

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

a. Inversiones inmobiliarias:

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los bienes comprendidos en inversiones inmobiliarias se valoran por su coste, que corresponde a su precio de adquisición.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. 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 del inmovilizado material 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 pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la empresa evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria puedan 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 del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

Elemento	Porcentaje
Construcciones	2%
Mobiliario	10%

a.1) Terrenos y bienes naturales

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

Los terrenos no se amortizan.

b. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos de la Sociedad sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente como pérdidas procedentes del inmovilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

c. Instrumentos financieros:

c.1) Activos financieros

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

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

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

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

c.1.1) Activos financieros a coste amortizado

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

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

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos

financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de los activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

c.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la

Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

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

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.

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

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

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

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

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

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

- **c.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado**

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

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

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

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

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

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

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

d. Impuesto sobre beneficios:

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario EDAV

Las sociedades bajo régimen tributario EDAV, poseen una bonificación en el Impuesto de Sociedades del 40% de la cuota íntegra de las rentas derivadas del arrendamiento.

e. Ingresos y gastos:

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

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

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros. Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

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.

Arrendamiento de Inmuebles

La actividad principal de la sociedad es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrece incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos de alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto, según su devengo.

f. Provisiones y contingencias:

El administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencia entre:

f.1) Provisiones

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

f.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

g. Transacciones entre partes vinculadas

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

5 – Inversiones inmobiliarias

A continuación, detallamos la información de las inversiones inmobiliarias valoradas a coste al 31 de diciembre de 2023, expresada en euros, y que es la siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Mobiliario	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo 01.01.2022	-	-	-	-
Entradas	5.538.988	7.031.012	393.262	12.963.262
Saldo al 31.12.2022	5.538.988	7.031.012	393.262	12.963.262
Saldo al 31.12.2023	5.538.988	7.031.012	393.262	12.963.262
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo 01.01.2022	-	-	-	-
Entradas	-	(66.650)	(468)	(67.118)
Saldo al 31.12.2022	-	(66.650)	(468)	(67.118)
Dotación a la amortización	-	(140.620)	(47.773)	(188.393)
Saldo al 31.12.23	-	(207.270)	(48.241)	(255.511)
Valor Neto Contable al 31.12.22	5.538.988	6.964.362	392.794	12.896.144
Valor Neto Contable al 31.12.23	5.538.988	6.823.742	345.021	12.707.751

Con fecha 12 de julio de 2022, la sociedad adquirió a 1810 Capital Investments, S.L., el único inmueble que posee y que está situado en Calle Barceló 5, 28004, Madrid. El precio de adquisición total fue de 12.570.000 (IVA incluido). La sociedad activa el IVA de la compra del inmueble al no tener carácter recuperable.

En el ejercicio 2023 la sociedad ha empezado a obtener ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendiendo a 31 de diciembre de 2023 a 352.702 euros, mientras que los gastos de explotación relacionados con la actividad comercial de la sociedad ascienden a 224.631 euros (229.845 euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe y la fecha de tasación externa más actualizada es la siguiente:

Valor de mercado de los inmuebles: 17.197.307 euros con fecha 22 de abril de 2024.

Realizada por expertos independientes de reconocido prestigio mediante el método de comparación.

No existen bienes totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

El Administrador Único de la Sociedad considera que no existen indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias ya que su valor recuperable individualizado, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es superior a su valor neto contable individualizado.

Asimismo, las altas producidas en 2022 correspondientes a la partida de mobiliario se corresponden con mobiliario incluido en los indicados inmuebles. La Sociedad posee en régimen de arrendamiento financiero para dicho mobiliario firmado el 10 de octubre de 2022 y cuyo vencimiento es el 10 de septiembre de 2025. Los datos a cierre del ejercicio 2023 son los siguientes:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Descripción del bien	Valor bien	Duración del contrato (meses)	Periodo transcurrido (meses)	Cuotas pagadas 2023	Cuotas pagadas en ejercicios anteriores	Deuda pendiente
Mobiliario	375.988	36	15	47.000	-	328.990
Total	<u>375.988</u>			<u>47.000</u>	<u>-</u>	<u>328.990</u>

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2023 y del ejercicio 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

6 – Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

6.1. Arrendamiento operativo

No existen cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos contratadas con los arrendatarios.

7– Activos financieros a coste amortizado

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Inversiones financieras a largo plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
<u>Categorías:</u>				
Activos financieros a coste amortizado	35.505	-	35.505	-
	<u>35.505</u>	<u>-</u>	<u>35.505</u>	<u>-</u>

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

<u>Categorías:</u>	Inversiones financieras a corto plazo			
	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Activos financieros a coste amortizado	22.160	31.673	22.160	31.673
	22.160	31.673	22.160	31.673

Los activos financieros a largo plazo se componen a 31 de diciembre de 2023 de fianzas depositadas en IVIMA (Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid) de las garantías entregadas por los arrendadores al alquilar las viviendas.

En el ejercicio 2023 no se ha dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales (en el ejercicio 2022 tampoco se había dotado ni revertido provisión por deterioro de créditos comerciales).

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el importe en libros de los activos financieros detallados en el cuadro anterior constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Además, la Sociedad posee una tesorería por valor de 987 euros en 2023 siendo de 15.177 euros en 2022.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	22.160	-	-	-	35.505	57.665
<i>Créditos, derivados y otros</i>	<i>22.160</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>35.505</i>	<i>57.665</i>
	22.160	-	-	-	35.505	57.665

El detalle por vencimientos de los diferentes activos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Activos financieros a coste amortizado	31.673	-	-	-	-	31.673
<i>Créditos, derivados y otros</i>	<i>31.673</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>31.673</i>
	31.673	-	-	-	-	31.673

8 – Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 3.600 euros, representado por 3.600 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2023 esta reserva no estaba constituida.

c) Otras aportaciones de socios

Con fecha 14 de mayo de 2022, el socio único de la sociedad, Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A., aprobó realizar una aportación de socios por importe de 6.976.000 euros.

d) Otras reservas

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de las reservas voluntarias arroja un saldo negativo de 2.365 euros. Esta reserva es creada en la constitución de la Sociedad.

9 – Pasivos Financieros

a) Clasificación por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de “Instrumentos financieros” a 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2023	2023	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	6.005.071	140.996	6.146.067
Total	6.005.071	140.996	6.146.067

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2023	2023	2023
Pasivos financieros a coste amortizado	154.542	355.936	510.478
Total	154.542	355.936	510.478

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" en 2022, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2022	2022	2022
Pasivos financieros a coste amortizado	5.760.813	328.989	6.089.802
Total	5.760.813	328.989	6.089.802

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	2022	2022	2022
Pasivos financieros a coste amortizado	148.818	244.212	393.030
Total	148.818	244.212	393.030

b) financieros a coste amortizado

Pasivos

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre de 2023 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2023	2023
Deudas con entidades de crédito	6.005.071	154.542
<i>Tipo fijo</i>	<i>6.005.071</i>	<i>154.542</i>
Deudas con empresas del grupo	-	113.300
<i>Tipo fijo</i>	<i>-</i>	<i>113.300</i>
Acreeedores por arrendamiento financiero	140.996	187.994
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	9.967
<i>Acreeedores varios</i>	<i>-</i>	<i>9.967</i>
Otros pasivos financieros	-	44.675
Total	6.146.067	510.478

El desglose de los saldos de los pasivos financieros clasificados en esta categoría a 31 diciembre de 2022 son los siguientes:

Concepto	No corriente	Corriente
	2022	2022
Deudas con entidades de crédito	5.760.813	148.818
<i>Tipo fijo</i>	<i>5.760.813</i>	<i>148.818</i>
Deudas con empresas del grupo	-	162.977
<i>Tipo fijo</i>	<i>-</i>	<i>162.977</i>
Acreeedores por arrendamiento financiero	328.989	47.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	34.235
<i>Acreeedores varios</i>	<i>-</i>	<i>34.235</i>
Total	6.089.802	393.030

c) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2023 es el siguiente:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	2024	2025	2026	2027	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	154.542	192.789	363.509	346.071	5.102.702	6.159.613
Acreeedores por arrendamiento financiero	187.994	140.996	-	-	-	328.990
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 13)	113.300	-	-	-	-	113.300
Derivados y otros	54.642	-	-	-	-	54.642
	<u>510.478</u>	<u>333.785</u>	<u>363.509</u>	<u>346.071</u>	<u>5.102.702</u>	<u>6.656.545</u>

El detalle por vencimientos de los diferentes pasivos financieros, con vencimiento determinado o determinable, al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	2023	2024	2025	2026	Resto	Total
Pasivos financieros a coste amortizado						
Deudas con entidades de crédito	148.818	154.948	160.483	166.652	5.278.730	5.909.631
Acreeedores por arrendamiento financiero	47.000	187.992	140.997	-	-	375.989
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 13)	162.977	-	-	-	-	162.977
Derivados y otros	34.235	-	-	-	-	34.235
	<u>393.030</u>	<u>342.940</u>	<u>301.480</u>	<u>166.652</u>	<u>5.278.730</u>	<u>6.482.832</u>

La financiación de la sociedad realizada el 12 de julio de 2022 con el Banco Sabadell, S.A., tuvo las siguientes características:

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 6.000.000 euros
- Finalización del préstamo el 31 de julio de 2047
- Tipo de interés anual del 3,75%.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente

A fecha de 31 de diciembre de 2023, el principal de la deuda de la sociedad asciende a 5.759.613 euros.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 ascienden a 220.156 euros.

No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre de 2023.

La financiación de la sociedad realizada el 27 de octubre de 2023 con el Banco Sabadell, S.A., tuvo las siguientes características:

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 400.000 euros
- Finalización del préstamo el 31 de octubre de 2027
- Tipo de interés anual del 5,79%
- Carencia del principal de 2 años.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente.

A fecha de 31 de diciembre de 2023, el principal de la deuda de la sociedad asciende a 400.000 euros.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 ascienden a 4.051 euros.

No existe saldo de intereses devengados y no pagados a cierre de 2023.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento financiero con el Banco Sabadell por importe 375.988 euros con vencimiento el 10 de septiembre de 2025 (ver nota 5), que ha devengado un gasto financiero de 20.941 euros.

10 - SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos con las Administraciones Públicas son los siguientes:

31.12.2023	Deudor	Acreedor
Corriente		
H.P. por IVA	109.528	-
Total	109.528	-

31.12.2022	Deudor	Acreedor
Corriente		
H.P. por IVA	46.865	-
H.P. Retención IRPF	-	(429)
Total	46.865	(429)

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 se muestra a continuación:

	31.12.2023
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(316.639)
Ajustes	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	(316.639)
Cuota íntegra	-
Compensación bases imponible	-
Deducciones sin límite	-
Impuesto sobre sociedades	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	-

La conciliación entre el gasto por Impuesto sobre Sociedades y el total de ingresos y gastos reconocidos en el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 se muestra a continuación:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	<u>31.12.2022</u>
Cuenta de Pérdidas y Ganancias	(470.637)
Ajustes	-
Base Imponible (Resultado fiscal)	(470.637)
Cuota íntegra	-
Compensación bases imponible	-
Deducciones sin límite	-
Impuesto sobre sociedades	-
Retenciones	-
Cuota a pagar	-

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

A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. La Sociedad no tiene a 31 de diciembre de 2023 créditos constituidos frente a la Hacienda Pública.

11 – INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios:

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Descripción	<u>2023</u>
Prestaciones de servicios	<u>352.702</u>
Total	<u>352.702</u>

Los ingresos percibidos en 2023 corresponden con el inicio de los arrendamientos de los 14 inmuebles en los que se tiene inversión. La actividad principal de la sociedad es la prestación de servicios de arrendamiento de inmuebles. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no tenía arrendado ningún inmueble por lo que no se registraron ingresos.

En 2023 se han registrado en periodificaciones a corto plazo del balance 29.427 euros correspondientes a ingresos de 2024 facturados a cierre del ejercicio.

Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Descripción	2023	2022
Reparaciones y conservación	8.960	1.639
Servicios profesionales independientes	142.032	200.974
Primas de seguros	3.267	2.009
Servicios bancarios y similares	4.922	149
Suministros	25.738	5.984
Otros servicios	39.712	19.089
Tributos	14.202	58.106
Total	<u>238.833</u>	<u>287.951</u>

Dentro del epígrafe de “servicios profesionales independientes” un total de 68.388 euros corresponden a servicios de gestión de Mistral Investment Management, S.L. durante el ejercicio (142.671 euros a 31 de diciembre de 2022).

12 - OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio se han realizado operaciones con las siguientes partes vinculadas:

Sociedad	Tipo de vinculación
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	Empresa del grupo
Mistral Investment Management, S.L	Vinculada
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A	Socio Único

El detalle de los saldos de balance y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Concepto	Saldos al 31.12.23	Activo/(pasivo)
	Transacciones	Saldos
	Compras y servicios	Préstamos (Líneas de crédito)
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(91.000)
Mistral Iberia Real Estate Socimi II	-	(22.300)
Mistral Investment Management, S.L	(68.388)	-
Total empresas grupo y asociadas	<u>(68.388)</u>	<u>(113.300)</u>

El detalle de los saldos de balance y transacciones con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Concepto	Saldos al 31.12.22	Activo/(pasivo)
	Transacciones	Saldos
	Compras y servicios	Préstamos (Líneas de crédito)
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A	-	(110.000)
Mistral Iberia Real Estate Socimi II	-	(22.977)
Mistral Investment Management, S.L	(144.671)	-
Mistral Costa Real Estate	-	(30.000)
Total empresas grupo y asociadas	(144.671)	(162.977)

En el ejercicio 2023 las transacciones con Mistral Investment Management, S.L. (Sociedad gestora) corresponden a la comisión de gestión.

A 31 de diciembre de 2023 el total del saldo de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo corresponde a:

- Un importe agregado de 91.000 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. recibido en 2023 El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.
- Un importe agregado de 22.300 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi II S.A. entre 2022 y 2023. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad. . Dicho importe se espera liquidar en el corto plazo.
-

A 31 de diciembre de 2022 el total de disposiciones de crédito con otras empresas del grupo correspondía a:

- Un importe agregado de 110.000 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. durante 2022. El tipo de interés aplicable era el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.
- Un importe agregado de 20.000 euros recibido de Mistral Iberia Real Estate Socimi II S.A. recibido en 2022. El tipo de interés aplicable será el equivalente al EURIBOR a doce meses más 125 puntos básicos (1,25%) que será revisado anualmente, teniéndose en cuenta, a tal efecto, el interés aplicable que resulte el día 9 de mayo de cada anualidad.

También, Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. tenía una cuenta acreedora con Edificio Barceló 5, S.L.U. por la tasación del inmueble por importe de 2.977 euros que fue pagado en enero de 2023.

Un préstamo de Mistral Costa Real Estate Socimi, S.A. recibido el 22 de diciembre de 2022 por un importe total de 30.000 euros.

Saldos con el Administrador Único de la Sociedad

No existen anticipos o créditos concedidos al Órgano de Administración ni a la Alta Dirección vigentes en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, ni existen compromisos con los miembros del mismo en materia de pensiones o seguros de vida.

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

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

Juan José Álvarez García

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

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

Juan José Álvarez García

Denominación	Actividad	Participación		Funciones
		Directa	Indirecta	
Mistral Patrimonio S.L.	Arrendamiento de inmuebles	-	95%	Administrador único
Mistral Investment Management S.L.	Inversión en valores mobiliarios, activos inmobiliarios y prestación de servicios de gestión. Sociedad gestora de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A., Mistral	95%	-	Administrador único

Edificio Barceló 5, S.L.U.
Memoria abreviada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

	Iberia Real Estate Socimi II y Mistral Residencial, S.A.			
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI, así como Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento	1,32%	1,92%	Presidente del Consejo de Administración
Domo Activos, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,66%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi S.A. en su cargo de Consejero de la sociedad
Inbest Prime I Inmuebles Socimi S.A.	Adquisición y gestión de activos inmobiliarios (locales comerciales)		0,32%	Persona física representante de Mistral Investment Management S.L. en su cargo de Consejero de la Sociedad.
Mistral Residencial, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		4,99%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador único de la sociedad.
Residencial Paseo de la Habana 147, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,36%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi en su cargo de Administrador

				único de la sociedad.
Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento		0,18%	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A. en su cargo de Presidenta del Consejo de Administración de la sociedad.

13 - OTRA INFORMACIÓN

El administrador único de la Sociedad no ha percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, dietas y otros beneficios, ni poseen títulos ni créditos o garantías de ningún tipo concedidos durante el ejercicio 2023.

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

La Sociedad no tiene personal contratado.

14 – INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

15 - HECHOS POSTERIORES

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, el Socio único de la Sociedad ha recibido una oferta de compra por el 100% de las participaciones de Edificio Barceló 5, S.L.

Dicha oferta se sometió a deliberación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (el Socio único), de fecha 24 de abril de 2024, quien aprobó que fuera presentada ante la Junta General Extraordinaria de Accionistas para que esta última aprobara o no su aceptación al tratarse Edificio Barceló 5, S.L. de un activo esencial de dicha Sociedad.

En fecha 20 de mayo de 2024 se celebró la mencionada Junta General Extraordinaria de Accionistas de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (el Socio único) y se aprobó la oferta de compra por Edificio Barceló 5, S.L.

A fecha del informe se ha iniciado un proceso de Due Diligence que en caso favorable, culminará con la firma de un contrato de Arras no más tarde de la fecha máxima de 13 de junio de 2024.

FORMULACION DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, el Administrador Único de EDIFICIO BARCELO 5, S.L. ha formulado las cuentas anuales abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria abreviada) de la Sociedad correspondientes ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

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

Madrid, 21 de mayo de 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line with a small flourish at the bottom on the right.

Mistral Iberia Real Estate Socimi II, S.A.
Representada por D. Juan José Álvarez García

Valoración Societaria

Mistral Iberia Real Estate

SOCIMI II, S.A.

Introducción

Adjuntamos el informe de valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. que ha elaborado **TT ADVISORY** (en adelante, “TT ADVISORY”) con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la Sociedad a fecha 24/06/2024. TTADVISORY es el área de valoraciones del GRUPO TECNITASA (Técnicos en Tasación, S.A.).

Nuestro informe se ha realizado en base a los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 los cuales han sido auditados por Grant Thornton Auditores, S.L.P. y formulados por el Consejo de Administración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con la sociedad el 8 de abril de 2024.

En línea con lo anterior la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de mercado de las acciones de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. , con las limitaciones que se recogen en este informe.

La Fecha de Valoración de las acciones de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (en adelante “Fecha de Valoración”), es el 24 de junio de 2024, teniendo en consideración que la fecha de la última información financiera y auditada de la Sociedad es a 31 de diciembre de 2023, y que desde 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de emisión de nuestro informe no nos ha sido comunicado por parte de la Dirección de Mistral que se hayan producido operaciones societarias relevantes, que pudieran modificar significativamente el rango de valores de las acciones de la Sociedad. Asimismo, en este sentido, es de destacar que el informe de Valoración del activo inmobiliario de la Sociedad se ha emitido con fecha 22 de abril de 2024.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación, se detalla el análisis realizado y el resultado de nuestro informe.

Introducción

DOCUMENTACIÓN APORTADA

La documentación aportada por el cliente ha sido:

- Informe de valoración del activo inmobiliario ubicado en C/Barceló, 5, de Madrid, emitido por Tecnitasa, en fecha 22 de abril de 2024. Expediente 2024-000185-01
- Cuentas anuales formuladas e informe de auditoría de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II SA correspondientes al ejercicio 2023.
- Cuentas anuales formuladas e informe de auditoría de Edificio Barceló, 5 SL correspondientes al ejercicio 2023.
- Documentación relativa a la operación de renting de mobiliario por parte de Edificio Barceló, 5 SL, firmada con Banco Sabadell el 5 de octubre de 2022.
- Cuentas anuales formuladas e informe de auditoría de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II SA correspondientes al ejercicio 2022.
- Cuentas anuales formuladas e informe de auditoría de Edificio Barceló, 5 SL correspondientes al ejercicio 2022.

FINALIDAD

Este informe ha sido solicitado para servir como una herramienta para la incorporación del emisor en BME Scaleup.



Sergio Espadero Colmenar, MRICS

Director Área de Consultoría y Valoraciones Grupo Tecnitasa

Índice de contenidos

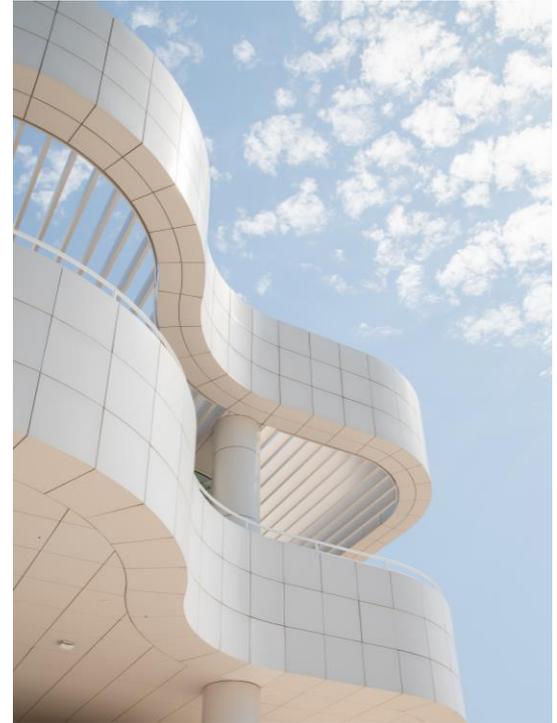
1. Objeto y alcance
2. Antecedentes
3. Metodología de valoración
4. Resultados de nuestro trabajo
5. Consideraciones y limitaciones



01. Objeto y alcance

Objeto, alcance y metodología de nuestro trabajo

- TT Advisory, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (en adelante “Mistral SOCIMI”) el 8 de abril de 2024, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha Sociedad.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- En concreto, TT Advisory ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Net Asset Value (NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en el informe de valoración emitido por la sociedad TECNITASA, Técnicos en Tasación, S.A. a fecha de 22 de abril de 2024 y en base a estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el “valor” obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.



Objeto, alcance y metodología de nuestro trabajo

- Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.





02. Antecedentes

Características de una SOCIMI

- Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el **Impuesto sobre Sociedades es 0%**. Estas sociedades se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.
 - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
 - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
 - Al menos **el 80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos** producidos por los activos descritos en el punto anterior.
 - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
 - Como mínimo **el 80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
 - El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI.
 - Al menos **el 50% de las plusvalías** generadas por la venta de activos.
 - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.



Características de una SOCIMI

- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
 - El tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
 - En caso de que el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
 - **Gravamen especial del 19%** sobre los dividendos distribuidos a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.



Estructura de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

- La Sociedad Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. se constituyó el 14 de diciembre de 2020 como Sociedad Anónima bajo la denominación Mistral BCN Real Estate SOCIMI, S.A. Posteriormente, el 19 de septiembre de 2022, la Junta General Extraordinaria de Accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.
- El 7 de septiembre de 2022 la Junta General aprobó el cambio de denominación social de la Compañía, pasando a denominarse “Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.”
- El domicilio actual de la Sociedad se encuentra ubicado en la Calle Serrano 84, 1º B, 28006 Madrid
- Hasta la fecha de emisión de este Informe de Valoración, la Sociedad cuenta en su activo con una participación del 100% en la Sociedad Edificio Barceló 5, S.L., que a su vez tiene la propiedad de 14 viviendas en arrendamiento en la calle Barceló, 5 de Madrid.
- La Sociedad tiene como actividad principal la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades en el mercado inmobiliario, o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

La Sociedad - Estructura de gestión de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. mantiene un contrato de prestación de servicios con Mistral Investment Management, S.L., estableciendo como contraprestación por los servicios prestados por la Gestora los siguientes mecanismos de retribución:

- **Comisión de Localización y Estructuración:** la cantidad equivalente al 1% del precio de adquisición del Activo Inmobiliario. Dicha cantidad se devengará y será exigible a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario por la Sociedad
- **Comisión de Gestión:** la cantidad equivalente al 0,4% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por parte de la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos. El cálculo del 0,4% se realizará sobre el último valor de tasación disponible de los activos. En caso de que no se dispusiera de valor de tasación, el cálculo del 0,4% mencionado se realizará sobre el valor de adquisición.
- **Comisión de Éxito:** la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtenga la propia Sociedad, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y gastos financieros), que los Inversores obtengan sobre los fondos propios aportados por estos, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que
 - Se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad
 - Se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título del Activo Inmobiliario y cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad

El pago de la comisión de Éxito será satisfecho siempre y cuando los Inversores de la Sociedad hayan obtenido previamente el retorno del principal invertido en cada caso y la rentabilidad que eventualmente le corresponda conforme al párrafo anterior.

La Sociedad - Descripción de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Balance de situación de Mistral SOCIMI II: Activo

ACTIVO	31/12/2023	%
ACTIVO NO CORRIENTE	6.979.600	99,6%
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo pl:	6.979.600	99,6%
Instrumentos de patrimonio	6.979.600	99,6%
ACTIVO CORRIENTE	30.591	0,4%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.934	0,1%
Deudores varios	7.934	0,1%
Otros creditos con las Administraciones Públicas		0,0%
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto pl:	22.300	0,3%
Otros activos financieros	22.300	0,3%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	357	0,0%
Tesorería	357	0,0%
TOTAL ACTIVO	7.010.191	100,0%

- La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones en empresas del grupo y asociadas, representando un 99,6% del activo de la Sociedad. Dicho epígrafe recoge la inversión que la Sociedad mantiene en Edificio Barceló 5 SL, de la que ostenta el 100% de sus participaciones, por tanto, el control directo sobre dicha filial. El valor teórico contable de dicha filial (Edificio Barceló, 5 SL), sin considerar el valor de mercado de sus inmuebles, al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente

Sociedad Dependiente	Edificio Barceló 5 SL
% Participacion	100%
Capital	3.600
Aportaciones de socios	6.976.000
Reservas	-2.365
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-470.637
Resultado del ejercicio	-316.639
Patrimonio neto	6.189.959

- En el epígrafe “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo”, la Sociedad tiene registrado un crédito por importe de 22.300 euros frente a su filial Edificio Barceló 5, SL. Este crédito devenga un interés de Euribor 12 meses + 1,25%

La Sociedad - Estructura de gestión de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.

Balance de situación de Mistral SOCIMI II: Patrimonio Neto y Pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	%
PATRIMONIO NETO	6.935.852	98,9%
Fondos propios	6.935.852	98,9%
Capital	5.000.000	71,3%
Prima de emisión	1.976.000	28,2%
Resultados de ejercicios anteriores	-34.583	-0,5%
Resultado del ejercicio	-5.565	-0,1%
PASIVO CORRIENTE	74.339	1,1%
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto p	70.000	1,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.339	0,1%
Acreedores varios	4.339	0,1%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.010.191	100,0%

- La estructura financiera de la compañía está formada en su mayor parte por recursos propios, con un peso del 98,9%, compuesto por las siguientes partidas
 - Capital social (5.000.000 euros), representado por 5.000.000 acciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas
 - Prima de emisión (1.976.000 euros), formalizada en la ampliación de capital realizada con fecha 30 de septiembre de 2022 al realizar una ampliación de 4.940.000 acciones, a razón de 0,40 euros de prima por acción
 - Resultado de ejercicios anteriores, con un saldo negativo de 34.583 euros: resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores
 - Resultado del ejercicio 2023, con un saldo negativo de 5.565 euros: pérdida del ejercicio 2023
- En el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo”, la Sociedad tiene registrada una disposición de crédito facilitada por Mistral Iberia Real Estate SOCIMI, SA durante 2022 por importe total de 70.000 euros, que devenga un interés de Euribor 12 meses + 1,25%

Descripción de Edificio Barceló, 5, S.L. (filial 100% de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.)

Balance de situación de Edificio Barceló, 5: Activo

ACTIVO	31/12/2023	%
ACTIVO NO CORRIENTE	12.743.256	99,0%
Inversiones inmobiliarias	12.707.751	98,7%
Terrenos	5.538.988	43,0%
Construcciones	6.823.742	53,0%
Mobiliario	345.021	2,7%
Inversiones financieras a largo plazo	35.505	0,3%
ACTIVO CORRIENTE	132.675	1,0%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.688	1,0%
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16.438	0,1%
Deudores varios	5.722	0,0%
Otros créditos con las Administraciones Públicas	109.528	0,9%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	987	0,0%
Tesorería	987	0,0%
TOTAL ACTIVO	12.875.931	100,0%

- La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias, representando un 98,7% del activo de la Sociedad. Dicho epígrafe recoge la inversión que la Sociedad mantiene en un activo inmobiliario sito en la calle Barceló, número 5, de Madrid, construido en el año 1900, edificio que consta de planta baja y 4 plantas en altura, siendo propiedad de Edificio Barceló, 5 SL, las 4 plantas en altura, formado por 14 viviendas con una superficie construida total de 2.005 metros cuadrados
- En el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar”, la Sociedad tiene registrado un saldo a su favor frente a la Hacienda Pública por IVA por importe de 109.528 euros.

Descripción de Edificio Barceló, 5, S.L. (filial 100% de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.)

Balance de situación de Edificio Barceló, 5: Patrimonio Neto y Pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023	%
PATRIMONIO NETO	6.189.959	48,1%
Fondos propios	6.189.959	48,1%
Capital	3.600	0,0%
Reservas	-2.365	0,0%
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-470.637	-3,7%
Otras aportaciones de socios	6.976.000	54,2%
Resultado del ejercicio	-316.639	-2,5%
PASIVO NO CORRIENTE	6.146.067	47,7%
Deudas a largo plazo	6.146.067	47,7%
Deuda con entidades de crédito	6.005.071	46,6%
Acreedores por arrendamiento financiero	140.996	1,1%
PASIVO CORRIENTE	539.905	4,2%
Deudas a corto plazo	387.211	3,0%
Deuda con entidades de crédito	154.542	1,2%
Acreedores por arrendamiento financiero	187.994	1,5%
Otros pasivos financieros	44.675	0,3%
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	113.300	0,9%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.967	0,1%
Acreedores varios	9.967	0,1%
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0	0,0%
Periodificaciones a corto plazo	29.427	0,2%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.875.931	100,0%

- La estructura financiera de la compañía está formada en dos grandes bloques, un 48,1% por fondos propios y un 51,9% por pasivos, destacando entre estos la financiación con entidades de crédito, con un saldo vivo a 31 de diciembre de 2023 de 6.159.613 euros (47,9% del balance)
- Los **fondos propios** están compuestos por las siguientes partidas
 - ❑ Capital social (3.600 euros), representado por 3.600 participaciones sociales, de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas
 - ❑ Reservas, con un saldo negativo de 2.365 euros, debido a los gastos de constitución de la sociedad
 - ❑ Resultado de ejercicios anteriores, con un saldo negativo de 470.637 euros: resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores
 - ❑ Otras aportaciones de socios (6.976.000 euros), aportación realizada con fecha 14 de mayo de 2022.
 - ❑ Resultado del ejercicio 2023, con un saldo negativo de 316.639 euros: pérdida del ejercicio 2023

Descripción de Edificio Barceló, 5, S.L. (filial 100% de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.)

En el epígrafe “Deudas con entidades de crédito”, la Sociedad recoge el saldo vivo correspondiente a dos préstamos hipotecarios concedidos por Banco Sabadell

El primer préstamo fue concedido con fecha 12 de julio de 2022, con las siguientes características

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 6.000.000 euros
- Finalización del préstamo el 31 de julio de 2047
- Tipo de interés anual del 3,75%.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente

A fecha 31 de diciembre de 2023, el principal de la deuda de Edificio Barceló, 5 SL con Banco Sabadell por este préstamo asciende a 5.759.613 euros.

El segundo préstamo fue concedido con fecha 27 de octubre de 2023, con las siguientes características

- Préstamo hipotecario, con el principal fijado en 400.000 euros
- Finalización del préstamo el 31 de octubre de 2027
- Tipo de interés anual del 5,78% para el primer año y Euribor + 1,25%, a partir del segundo año.
- Carencia de principal durante 2 años.
- Intereses devengados pagaderos mensualmente

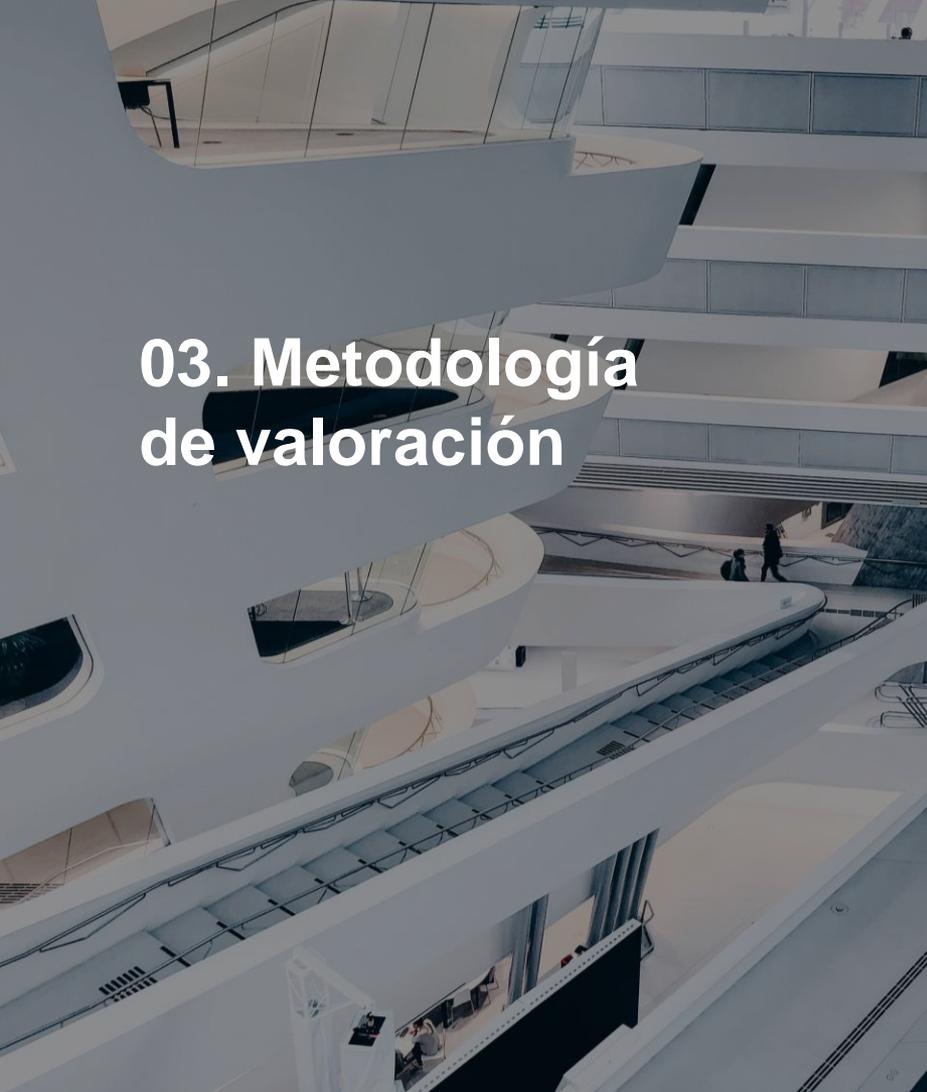
A fecha 31 de diciembre de 2023, el principal de la deuda de Edificio Barceló, 5 SL con Banco Sabadell por este préstamo asciende a 400.000 euros.

Descripción de Edificio Barceló, 5, S.L. (filial 100% de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.)

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad formalizó un contrato de arrendamiento financiero con Banco Sabadell por importe de 375.988 euros, con vencimiento 10 de septiembre de 2025. La deuda pendiente al 31 de diciembre de 2023 es de 328.990 euros.

En el epígrafe “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” la Sociedad Edificio Barceló, 5 SL tiene registradas varias disposiciones de crédito con otras empresas del grupo:

- Una disposición de crédito por importe de 91.000 euros financiada por Mistral Iberia Real Estate SOCIMI SA durante el ejercicio 2023. Esta disposición de crédito devenga un interés de Euribor 12 meses + 1,25%
- Disposiciones de crédito financiadas por Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II SA durante el ejercicio 2022 y 2023 por un importe total de 22.300 euros. Estas disposiciones de crédito devengan un interés de Euribor 12 meses + 1,25%



03. Metodología de valoración

Introducción

Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:

- La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
- La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
- Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
- La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.

De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Net Asset Value o NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Adicionalmente, la metodología del NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.



Descripción metodología NAV

- El método utilizado para la emisión del presente informe es el NAV (Net Asset Value), el cual parte del concepto de que todos los elementos del activo deben reconocerse a valor neto de mercado, es decir, se asume que el activo de las empresas está compuesto en su mayoría por inversiones inmobiliarias, y que, por tanto, si se adicionan los valores razonables de cada una de esas inversiones, se reflejará, aproximadamente, el valor razonable del conjunto del activo de una empresa.
- El NAV, se ha convertido en el indicador más significativo para informar sobre el valor de las empresas inmobiliarias patrimoniales o SOCIMI, partiendo de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa, lo que supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de sus pasivos, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- En cuanto a los activos y pasivos diferidos que surgen por las diferencias entre los valores contables y de mercado, generaría un crédito o una obligación fiscal según se obtenga una minusvalía o plusvalía. No obstante, y dado que la compañía propietaria del inmueble, Edificio Barceló, 5, SL, es una EDAV (entidad dedicada al arrendamiento de viviendas), y esta sociedad es filial al 100% de una SOCIMI (Mistral Iberia Real Estate Socimi II, SA), por lo tanto, la inversión realizada por Mistral es un activo apto a efectos de régimen fiscal especial SOCIMI, y las plusvalías o minusvalías derivadas de una venta de dicha participación en el futuro no generarían ningún activo o pasivo por impuesto diferido dado que su tributación es al 0%, siempre que se cumpla con el requisito de permanencia de 3 años fijado en dicho régimen fiscal especial.

Aspectos relevantes

Partiendo de las Cuentas Anuales de Edificio Barceló, 5 SL a 31/12/2023, nos centramos en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias del activo de balance, donde se recoge el coste del inmueble descrito anteriormente que integra la actividad de la compañía, siendo su valor neto contable a dicha fecha de referencia 12.707.751 euros

El inmueble de la compañía ha sido objeto de valoración independiente por parte de TT ADVISORY, área de valoraciones y consultoría del GRUPO TECNITASA, Técnicos en Tasación, S.A, cuyo GAV (Gross Asset Value) a 22 de abril de 2024 asciende a 17.200.000 euros. Base de valor: Valor de Mercado.

. Esta valoración se ha realizado aplicando el método del Descuento de Flujos de Caja, en su particularización Term & Reversion. Es un proceso flujo de caja descontado que consideran dos "ventanas de tiempo". Se trata de un método de valoración muy apropiado para propiedades residenciales. La parte de la vida útil total para la cual los ingresos contractualmente garantizados están disponibles se llama el término (Term). La siguiente parte del método se llama "Reversion". Si bien los ingresos de "Plazo" se consideran de bajo riesgo debido a la situación contractual, los ingresos de "Reversión" son inciertos. Ambas partes se descuentan hasta la fecha actual utilizando una tasa de descuento adecuada.

Por tanto, el método contempla dos partes integrantes del valor del activo:

- Term; parte del valor correspondiente a la existencia o duración de los contratos de arrendamiento en vigor
- Reversion; parte del valor que corresponde al periodo a partir de que expiren los contratos de arrendamiento

En el método Term & Reversion, durante el plazo del contrato de arrendamiento, el alquiler pasante se descuenta a una yield adecuada a esa fase (contrato vigente). Esta metodología asume que la renta pasante será revisada para llevar la renta al valor de renta de mercado una vez expirado el contrato de arrendamiento vigente. Finalmente, se han contrastado los resultados obtenidos con datos de transacciones de activos similares recientes, para comprobar la bondad de dichos resultados.

Aspectos relevantes

Dichas valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación Red Book-Global Standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors, de fecha noviembre de 2021 y efectivos desde el 31 de enero de 2022.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Bases de valor, Supuestos y Supuestos Especiales, como sigue:

«Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción». (NIV 104, párrafo 30.1)



Ajustes

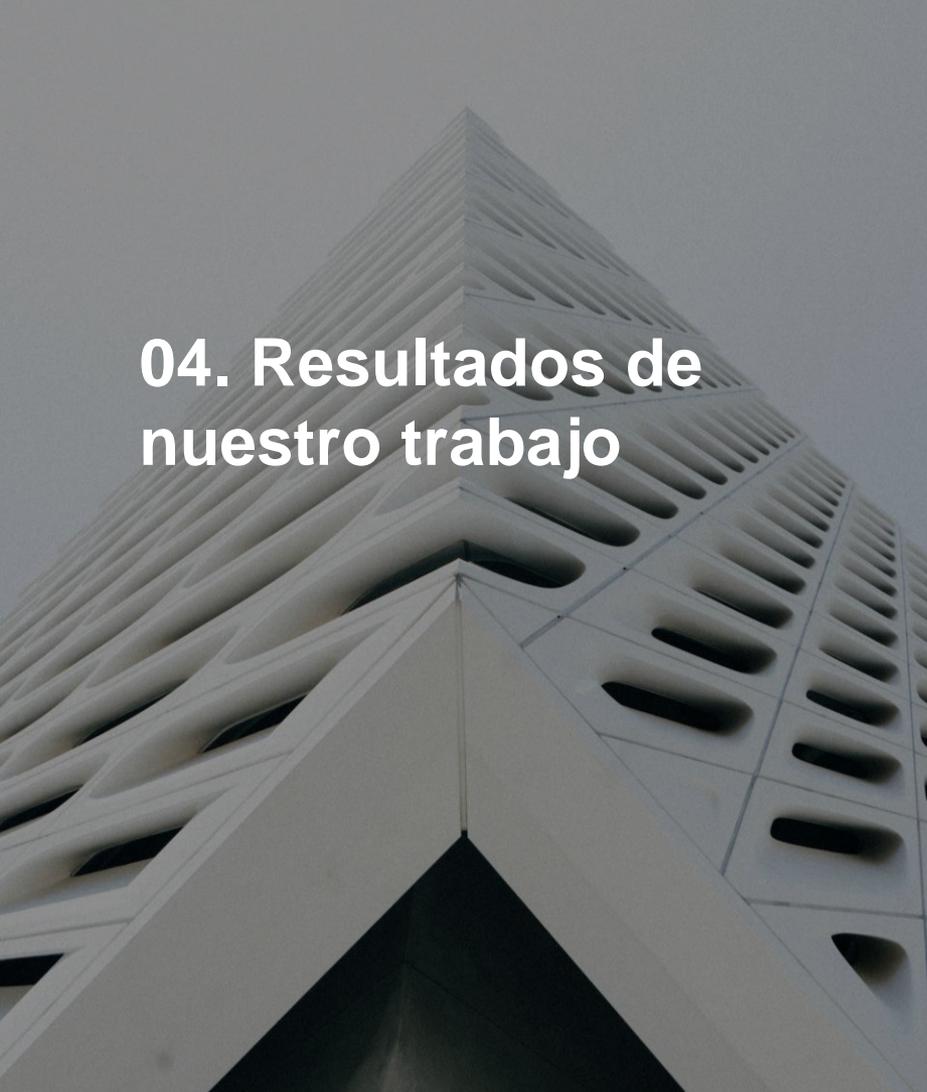
- En la aplicación del método de valoración, dado que se parte del neto patrimonial de la sociedad, es necesario ajustar el valor de mercado de las inversiones que posee, para lo que, en primer lugar, se hace necesario proceder a la identificación de aquellos activos que poseen un valor de mercado distinto del que aparece en el balance de la compañía.
- Utilizando el valor de mercado que arroja el informe de valoración, según estándares RICS, a fecha de 22 de abril de 2024, efectuado para el activo propiedad de Edificio Barceló, 5 SL y, comparándolo con su valor neto contable a 31 de diciembre de 2023, obtenemos la diferencia bruta.

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO ESTÁNDARES RICS (22.04.24)	VALOR CONTABLE (31.12.23)	DIFERENCIA
Barceló 5	17.200.000	12.707.751	4.492.249

Análisis de sensibilidad

- Se ha procedido a realizar un análisis de sensibilidad del GAV del inmueble a 22.04.24 modificando al alza y a la baja en 50 puntos básicos la yield, con el siguiente rango de valores:

INMUEBLE	VALOR DE MERCADO ESTÁNDARES RICS (22.04.24)		
	RANGO BAJO	BASE	RANGO ALTO
Barceló 5	16.660.000	17.200.000	17.750.000

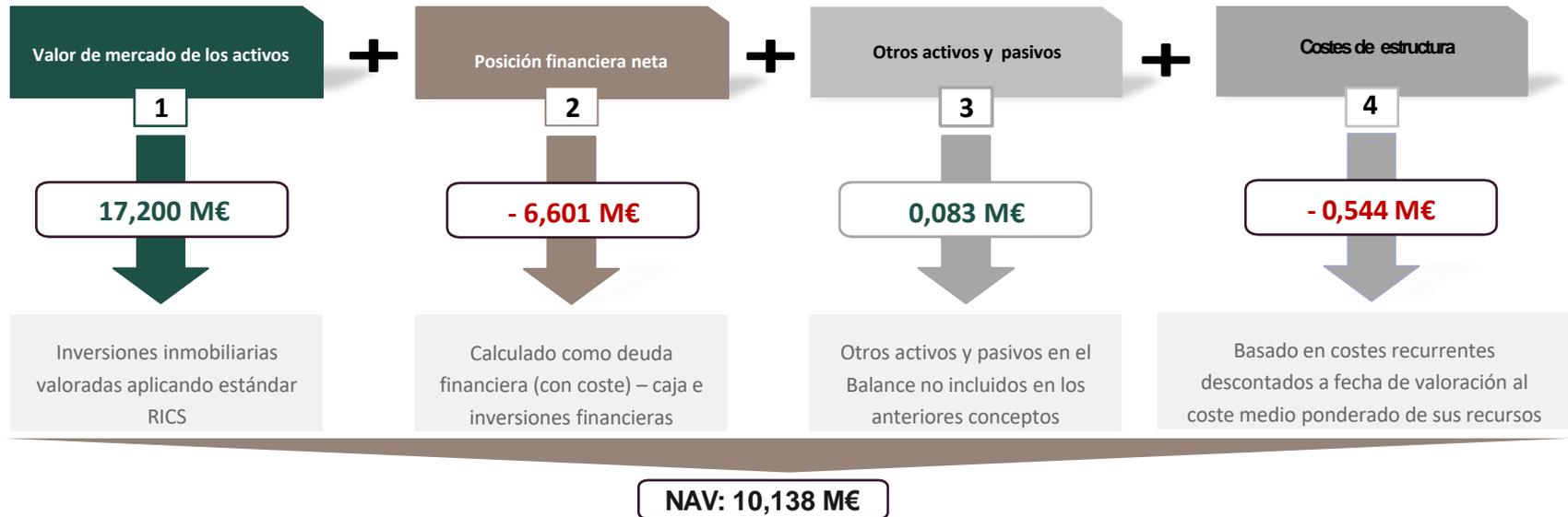


04. Resultados de nuestro trabajo

Metodología NAV – Valoración de Edificio Barceló 5 S.L.

- Hemos realizado una valoración siguiendo la Metodología NAV, tomando como punto de partida el balance de situación a 31/12/2023, y el valor actual neto de sus inversiones inmobiliarias. Esta metodología está siendo adoptada cada vez más por los profesionales de la valoración inmobiliaria, ya que proporciona una descripción más precisa del valor realizable de la inversión de un accionista en una empresa.

- Los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



Metodología NAV – Valoración de Edificio Barceló 5 S.L.

1 Valoración de los activos (GAV) – 22 de abril de 2024: 17.200.000 €

2 Posición Financiera Neta – 31 de diciembre de 2023: 6.600.916 €

Deudas a largo plazo	6.146.067
Deuda con entidades de credito	6.005.071
Acreeedores por arrendamiento financiero	140.996
Deudas a corto plazo	342.536
Deuda con entidades de credito	154.542
Acreeedores por arrendamiento financiero	187.994
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	113.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	987
Deuda financiera neta	6.600.916
ACTIVO	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	12.743.256
Inversiones inmobiliarias	12.707.751
Terrenos	5.538.988
Construcciones	6.823.742
Mobiliario	345.021
Inversiones financieras a largo plazo	35.505
ACTIVO CORRIENTE	132.675
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.688
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16.438
Deudores varios	5.722
Otros creditos con las Administraciones Públicas	109.528
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	987
Tesorería	987
TOTAL ACTIVO	12.875.931

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
PATRIMONIO NETO	6.189.959
Fondos propios	6.189.959
Capital	3.600
Reservas	-2.365
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-470.637
Otras aportaciones de socios	6.976.000
Resultado del ejercicio	-316.639
PASIVO NO CORRIENTE	6.146.067
Deudas a largo plazo	6.146.067
Deuda con entidades de credito	6.005.071
Acreeedores por arrendamiento financiero	140.996
PASIVO CORRIENTE	539.905
Deudas a corto plazo	387.211
Deuda con entidades de credito	154.542
Acreeedores por arrendamiento financiero	187.994
Otros pasivos financieros	44.675
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	113.300
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.967
Acreeedores varios	9.967
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0
Periodificaciones a corto plazo	29.427
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.875.931

Metodología NAV – Valoración de Edificio Barceló, 5, S.L.

3 Otros activos y pasivos – 31 de diciembre de 2023: 83.124 €

Inversiones financieras a largo plazo	35.505		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.688		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16.438		
Deudores varios	5.722		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	109.528		
Deudas a corto plazo	44.675		
Otros pasivos financieros	44.675		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.967		
Acreedores varios	9.967		
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0		
Periodificaciones a corto plazo	29.427		
Otros activos y pasivos	83.124		
ACTIVO	31/12/2023		
ACTIVO NO CORRIENTE	12.743.256		
Inversiones inmobiliarias	12.707.751		
Terrenos	5.538.988		
Construcciones	6.823.742		
Mobiliario	345.021		
Inversiones financieras a largo plazo	35.505		
ACTIVO CORRIENTE	132.675		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.688		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	16.438		
Deudores varios	5.722		
Otros créditos con las Administraciones Públicas	109.528		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	987		
Tesorería	987		
TOTAL ACTIVO	12.875.931		
		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
		PATRIMONIO NETO	6.189.959
		Fondos propios	6.189.959
		Capital	3.600
		Reservas	-2.365
		Resultados negativos de ejercicios anteriores	-470.637
		Otras aportaciones de socios	6.976.000
		Resultado del ejercicio	-316.639
		PASIVO NO CORRIENTE	6.146.067
		Deudas a largo plazo	6.146.067
		Deuda con entidades de crédito	6.005.071
		Acreedores por arrendamiento financiero	140.996
		PASIVO CORRIENTE	539.905
		Deudas a corto plazo	387.211
		Deuda con entidades de crédito	154.542
		Acreedores por arrendamiento financiero	187.994
		Otros pasivos financieros	44.675
		Deudas con empresas del grupo y asociadas a	113.300
		Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.967
		Acreedores varios	9.967
		Otras deudas con las Administraciones Públicas	0
		Periodificaciones a corto plazo	29.427
		TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.875.931

Metodología NAV – Valoración de Edificio Barceló, 5, S.L.

4 Costes de estructura – Cálculo del WACC

Para el cálculo del valor actual, de los costes de estructura de Edificio Barceló, 5, hemos llevado a cabo el cálculo del WACC de la Sociedad. Para el cual hemos tomado como referencia los principales parámetros de mercado, los cuales son:

	WACC	Importe
➤ Coste de la deuda (Kd)	$WACC = K_e \cdot (E/(E+D)) + K_d \cdot (D/(E+D)) \cdot (1-t)$	
<ul style="list-style-type: none"> • Coste medio ponderado – 3,88% 	Deuda financiera neta	6.600.916
	Equity	6.189.959
	Deuda financiera neta + Equity	12.790.875
➤ Coste del capital (Ke)	- Porcentaje fondos ajenos (2023)	51,61%
<ul style="list-style-type: none"> • Beta (Real Estate) desapalancada – 0,47 • Prima de riesgo del capital – 6,94% • Prima de riesgo adicional – 5,20% 	Coste financiación ajena	3,88%
	Tasa Impositiva	0,00%
	Coste Fondos ajenos después de impuestos (Kd)	3,88%
➤ Tasa impositiva aplicable – 0%	- Porcentaje fondos propios (2023)	48,39%
	Rentabilidad inversión libre de riesgo	3,22%
	β Sector desapalancada (sector)	0,47
	β Apalancada por Compañía	0,9634
	Prima de riesgo ()	6,94%
	Prima de riesgo adicional α	5,20%
	Coste Fondos propios (Ke)	15,11%
	WACC ajustado por iliquidez y tamaño de empresa	9,31%

Metodología NAV – Valoración de Edificio Barceló, 5, S.L.

4 Costes de estructura: 544.008 €

La Dirección de Edificio Barceló 5, S.L. nos ha facilitado los siguientes gastos de estructura que hemos procedido a proyectar durante un horizonte temporal de 10 años aplicando IPC esperados y calculado el valor terminal. Posteriormente hemos descontado dichos flujos de caja al WACC calculado para Edificio Barceló, 5 (9,31%)

IPC	3,0%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	Valor terminal
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
Asesoramiento legal	30.695	31.616	32.343	32.990	33.650	34.323	35.009	35.710	36.424	37.152	37.895	37.895
Auditoria	6.776	6.979	7.140	7.283	7.428	7.577	7.728	7.883	8.041	8.201	8.365	8.365
Contabilidad	1.452	1.496	1.530	1.561	1.592	1.624	1.656	1.689	1.723	1.757	1.793	1.793
Total	38.923	40.091	41.013	41.833	42.670	43.523	44.394	45.282	46.187	47.111	48.053	48.053
Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Tasa de descuento	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%
Factor descuento	0,915	0,837	0,766	0,700	0,641	0,586	0,536	0,491	0,449	0,411		
CF descontado	35.608	33.552	31.400	29.300	27.340	25.511	23.805	22.213	20.727	19.341		
Costes de estructura normalizado												48.053
Crecimiento a perpetuidad												2%
Valor terminal de costes de estructura												670.384
Valor terminal de costes de estructura descontado												275.213
Suma de los costes de estructura descontados												268.795
Valor terminal de costes de estructura descontado												275.213
Costes de estructura totales												544.008

Metodología NAV – Valoración de Edificio Barceló, 5, S.L.

➤ Siguiendo la metodología NAV, el valor obtenido para **Edificio Barceló, 5, S.L.** se detalla a continuación:

Valoración societaria (Edificio Barceló 5 SL)		30/06/2024
Valoración RICS de inversiones inmobiliarias		17.200.000
Posición financiera neta		-6.600.916
Otros activos y pasivos		83.124
Costes de estructura		-544.008
NAV 30.06.24		10.138.200

Deudas a largo plazo	6.146.067
Deuda con entidades de credito	6.005.071
Acreedores por arrendamiento financiero	140.996
Deudas a corto plazo	342.536
Deuda con entidades de credito	154.542
Acreedores por arrendamiento financiero	187.994
Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	113.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	987
Deuda financiera neta	6.600.916

Inversiones financieras a largo plazo	35.505
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	131.688
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	16.438
Deudores varios	5.722
Otros creditos con las Administraciones Públicas	109.528
Deudas a corto plazo	44.675
Otros pasivos financieros	44.675
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.967
Acreedores varios	9.967
Otras deudas con las Administraciones Públicas	0
Periodificaciones a corto plazo	29.427
Otros activos y pasivos	83.124

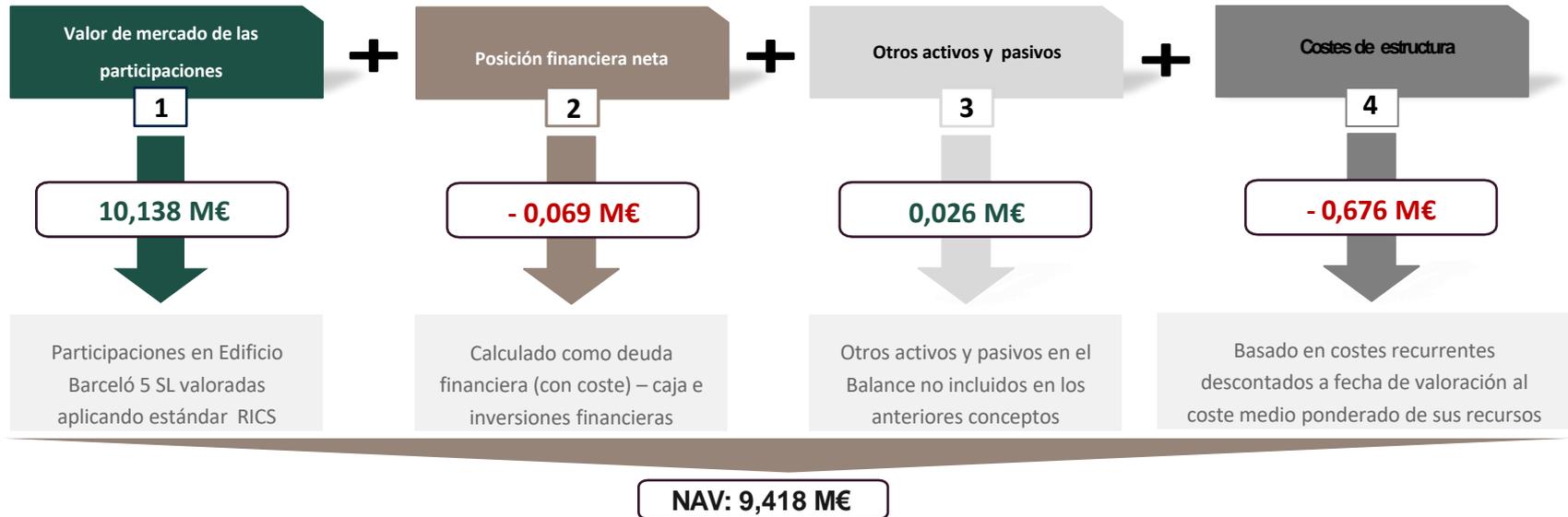
Resumen de resultados – Edificio Barceló, 5, S.L.

- Tras realizar la valoración de los inmuebles, y aplicación de metodología de valoración Triple NAV, TT Advisory ha estimado el valor societario. Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado **un rango inferior y superior** analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos **(17.200.000 €) de +/- 50 puntos básicos en la yield.**
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad Edificio Barceló, 5, S.L.

Valoración societaria (Edificio Barceló 5 SL)	RANGO BAJO	BASE	RANGO ALTO
Valoración RICS de inversiones inmobiliarias	16.660.000	17.200.000	17.750.000
Posición financiera neta	-6.600.916	-6.600.916	-6.600.916
Otros activos y pasivos	83.124	83.124	83.124
Costes de estructura	-544.008	-544.008	-544.008
NAV 30.06.24	9.598.200	10.138.200	10.688.200

Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

- Hemos realizado una valoración siguiendo la **Metodología NAV**, tomando como punto de partida el **balance de situación** a 31/12/2023, y el valor actual neto de sus participaciones financieras.
- Los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:



Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

1 Valoración de las participaciones financieras – 30 de junio de 2024: 10.138.200 €

Las participaciones financieras de la compañía han sido objeto de valoración dentro de este informe cuyo valor de mercado asciende a 10.138.200 euros.

2 Posición Financiera Neta – 31 de diciembre de 2023: 69.634 €

Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	70.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	357
Deuda financiera neta	69.643
ACTIVO	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	6.979.600
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.979.600
Instrumentos de patrimonio	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE	30.590
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.934
Deudores varios	7.934
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	22.300
Otros activos financieros	22.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	357
Tesorería	357
TOTAL ACTIVO	7.010.190

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
PATRIMONIO NETO	6.935.852
Fondos propios	6.935.852
Capital	5.000.000
Prima de emisión	1.976.000
Resultados de ejercicios anteriores	-34.583
Resultado del ejercicio	-5.565
PASIVO CORRIENTE	74.338
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	70.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.338
Acreeedores varios	4.338
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.010.190

Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

3 Otros activos y pasivos – 31 de diciembre de 2023: 25.895 €

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.934
Deudores varios	7.934
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	22.300
Otros activos financieros	22.300
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.338
Acreedores varios	4.338
Otros activos y pasivos	25.895

ACTIVO	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE	6.979.600
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6.979.600
Instrumentos de patrimonio	6.979.600
ACTIVO CORRIENTE	30.590
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.934
Deudores varios	7.934
Otros créditos con las Administraciones Públicas	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	22.300
Otros activos financieros	22.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	357
Tesorería	357
TOTAL ACTIVO	7.010.190

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2023
PATRIMONIO NETO	6.935.852
Fondos propios	6.935.852
Capital	5.000.000
Prima de emisión	1.976.000
Resultados de ejercicios anteriores	-34.583
Resultado del ejercicio	-5.565
PASIVO CORRIENTE	74.338
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	70.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4.338
Acreedores varios	4.338
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	7.010.190

Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

4 Costes de estructura – Cálculo del WACC

Para el cálculo del valor actual, de los costes de estructura de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A., hemos llevado a cabo el cálculo del WACC de la Sociedad. Para el cual hemos tomado como referencia los principales parámetros de mercado, los cuales son:

	WACC	Importe
➤ Coste de la deuda (Kd)	$WACC = K_e * (E / (E + D)) + K_d * (D / (E + D)) * (1 - t)$	
<ul style="list-style-type: none"> • Coste medio – 5,11% 	Deuda financiera neta	69.643
	Equity	6.935.852
	Deuda financiera neta + Equity	7.005.495
➤ Coste del capital (Ke)		
<ul style="list-style-type: none"> • Beta (Real Estate) desapalancada – 0,47 • Prima de riesgo del capital – 6,94% • Prima de riesgo adicional – 5,20% 	- Porcentaje fondos ajenos (2023)	0,99%
	Coste financiación ajena	5,11%
	Tasa Impositiva	0,00%
	Coste Fondos ajenos después de impuestos (Kd)	5,11%
➤ Tasa impositiva aplicable – 0%		
	- Porcentaje fondos propios (2023)	99,01%
	Rentabilidad inversión libre de riesgo	3,22%
	β Sector desapalancada (sector)	0,47
	β Apalancada por Compañía	0,4709
	Prima de riesgo (l)	6,94%
	Prima de riesgo adicional α	5,20%
	Coste Fondos propios (Ke)	11,69%
	WACC ajustado por iliquidez	11,62%

Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

4 Costes de estructura: 676.435€

La Dirección de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.a. nos ha facilitado los siguientes gastos de estructura que hemos procedido a proyectar durante un horizonte temporal de 10 años aplicando IPC esperados y calculado el valor terminal. Posteriormente hemos descontado dichos flujos de caja al WACC calculado para Mistral SOCIMI II (11,62%)

IPC	3,0%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	Valor terminal
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Valor terminal	
Auditoría	4.700	4.841	4.952	5.051	5.152	5.255	5.361	5.468	5.577	5.689	5.802	5.802
BME Scale up	161.535	49.955	51.104	52.126	53.169	54.232	55.317	56.423	57.551	58.702	59.876	59.876
Contabilidad	1.080	1.112	1.138	1.161	1.184	1.208	1.232	1.256	1.282	1.307	1.333	1.333
Total	167.315	55.908	57.194	58.338	59.505	60.695	61.909	63.147	64.410	65.698	67.012	67.012
Periodo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Tasa de descuento	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%	11,62%
Factor descuento	0,896	0,803	0,719	0,644	0,577	0,517	0,463	0,415	0,372	0,333		
CF descontado	149.893	44.872	41.124	37.579	34.339	31.379	28.674	26.202	23.943	21.879		

Costes de estructura normalizado	67.012
Crecimiento a perpetuidad	2%
Valor terminal de costes de estructura	710.321
Valor terminal de costes de estructura descontado	236.552
Suma de los costes de estructura descontados	439.883
Valor terminal de costes de estructura descontado	236.552
Costes de estructura totales	676.435

Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

➤ Siguiendo la metodología NAV, el valor obtenido para **Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.** se detalla a continuación:

Valoración societaria (Mistral SOCIMI II SA)	30/06/2024		
Valoración de participación en Edificio Barcelo	10.138.200		
Posición financiera neta	-69.643	←	Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp 70.000
Otros activos y pasivos	25.895	←	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 357
Costes de estructura	-676.435		Deuda financiera neta 69.643
NAV 30.06.24	9.418.016		
			Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar 7.934
			Deudores varios 7.934
			Otros créditos con las Administraciones Públicas
			Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto 22.300
			Otros activos financieros 22.300
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar 4.338
			Acreedores varios 4.338
			Otros activos y pasivos 25.895

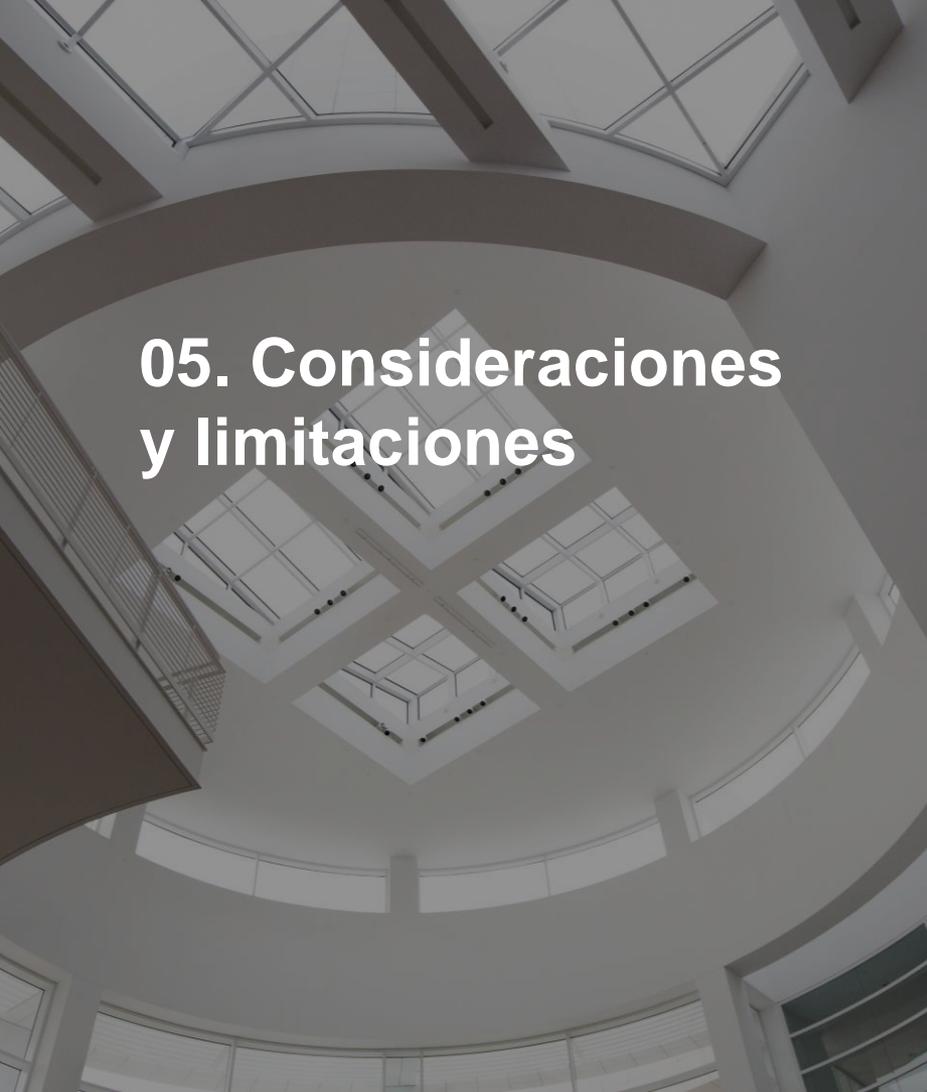
Metodología NAV – Valoración de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II S.A.

- Tras realizar la valoración de las participaciones financieras, y por aplicación de metodología de valoración NAV, TT Advisory ha estimado el valor societario y por acción. Con el objetivo de proporcionar un rango de valores, hemos calculado un rango inferior y superior analizando la sensibilidad a una variación en el Valor de Mercado de los activos (17.200.000 €) de +/- 50 puntos básicos en la yield. El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos

Valoración societaria (Mistral SOCIMI II SA)	RANGO BAJO	BASE	RANGO ALTO
Valoración de participación en Edificio Barcelo	9.598.200	10.138.200	10.688.200
Posición financiera neta	-69.643	-69.643	-69.643
Otros activos y pasivos	25.895	25.895	25.895
Costes de estructura	-676.435	-676.435	-676.435
NAV 30.06.24	8.878.016	9.418.016	9.968.016
NAV por acción 30.06.24 (€/acción) *	1,78	1,88	1,99

(*) El capital de la Sociedad esta compuesto de 5.000.000 acciones

- **La Fecha de Valoración de las acciones de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. (en adelante “Fecha de Valoración”), es el 24 de junio de 2024, teniendo en consideración que la fecha de la última información financiera y auditada de la Sociedad es a 31 de diciembre de 2023, y que desde 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de emisión de nuestro informe no nos ha sido comunicado por parte de la Dirección de Mistral que se hayan producido operaciones societarias relevantes, que pudieran modificar significativamente el rango de valores de las acciones de la Sociedad. Asimismo, en este sentido, es de destacar que el informe de Valoración del activo inmobiliario de la Sociedad se ha emitido con fecha 22 de abril de 2024.**



05. Consideraciones y limitaciones

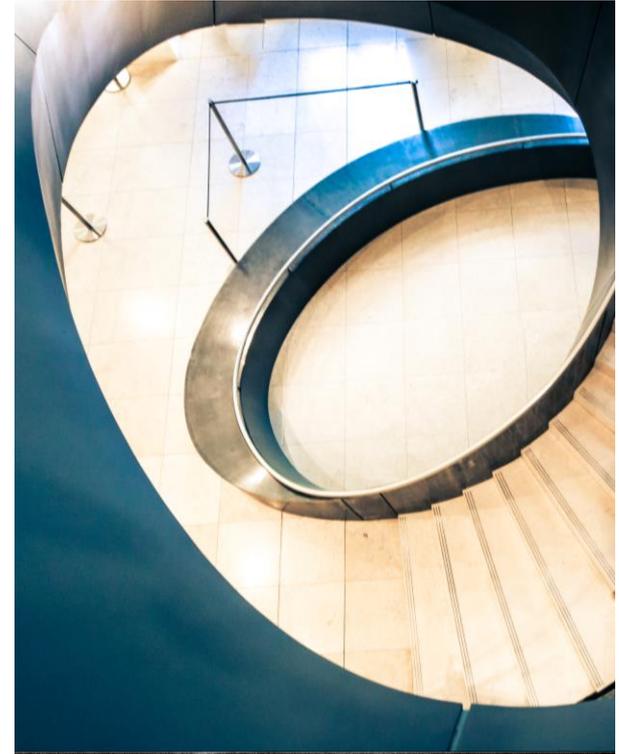
Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
- Asimismo, debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. por la posible liquidez limitada de las mismas en el BME Scale Up.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe, basándonos en el informe elaborado por Grant Thornton Auditores, S.L. en lo relativo a los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2023. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoría de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.

Condiciones limitativas

- Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
 - ❑ En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por Mistral SOCIMI II y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
 - ❑ o La información recibida de Mistral SOCIMI II no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
 - ❑ El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
 - ❑ En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.



Condiciones limitativas

1. Aceptación. La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
2. Distribución de Informe. Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A.. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a TT Advisory y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a TT Advisory por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, TT Advisory no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización.
3. Alcance de nuestro Análisis. La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
4. Naturaleza de la Opinión. Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en una fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
5. Asunción de Continuidad. Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis
6. Falta de Verificación de la Información Facilitada. Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
7. Confianza en la Información Proyectada. El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
8. Eventos Posteriores. Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
9. Aspectos Legales. TT Advisory no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
10. Interpretación. Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en él vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de TT Advisory se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
11. Responsabilidad. TT Advisory responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Mistral Iberia Real Estate SOCIMI II, S.A. y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de TT Advisory no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Tecnitasa.
12. Conflicto de Interés. No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.



tt* advisory
Grupo tecnitasa



Informe de Valoración

Valoración Unidades Residenciales
Edificio en C/ Barceló, 5 28004 Madrid

Ref nº 2024-000185

Fecha 22 de abril de 2024

Finalidad: Contable

ÍNDICE

SECCIÓN 1 – CONSIDERACIONES PREVIAS	3
1.1. Introducción	3
1.2. Base de valoración	3
1.3. Estatus del valorador	3
1.4. Fecha de valoración.....	3
1.5. Conflictos de interés	4
1.6. Finalidad	4
1.7. Inspecciones.....	4
1.8. Confirmación de que la valoración ha sido realizada de conformidad con las normas internacionales de valoración	4
1.9. Documentación aportada.....	4
1.10. Supuestos y Supuestos Especiales	5
SECCIÓN 2 – EL ACTIVO	6
2.1. Localización	6
2.2. Ubicación	7
2.3. Descripción	9
SECCIÓN 3 – LEGAL.....	10
3.1. Tenencia	10
3.2. Urbanismo y licencias	11
3.3. Estado de ocupación	12
3.4. Contaminación y riesgos medioambientales.....	18
3.5. Condiciones del terreno	18
3.6. ESG	18
SECCIÓN 4 – ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO	19
4.1. Situación económica nacional.....	19
4.2. Mercado residencial nacional.....	22
4.3. Mercado residencial local.....	32
4.4. Evidencia de comparables	35
SECCIÓN 5 – VALORACIÓN	40
5.1. Metodología	40
5.2. Principales Parámetros de la Valoración	41
5.2.1. Ingresos	41
5.2.2. Ajustes a los ingresos.....	43
5.2.3. Tasa de descuento (Yield Term)	46
5.3. Conclusiones	46
SECCIÓN 5 – CONFIDENCIALIDAD	46
ANEXOS	47
A-1. Localización.....	48
A-2. Reportaje fotográfico	51
A-3. Planos de arquitectura	57
A-4. Licencia de primera ocupación.....	66
A-5. Valoración – Term & Reversion.....	70
A-6. Condiciones y supuestos generales adoptados en nuestras valoraciones	74

SECCIÓN 1 – CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1. Introducción

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir este informe de valoración, relativo a una serie de unidades residenciales (viviendas) integradas en el edificio ubicado en C/ Barceló, 5 28004 Madrid.

El objeto de nuestro trabajo ha consistido en emitir nuestra opinión sobre;

- Valor de Mercado de las unidades residenciales del edificio.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- El estudio se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Tecnitasa no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios recibidos por la realización de este informe de valoración, con motivo de este encargo
- Este informe de valoración ha sido preparado por Sergio Espadero, MRICS y Director del Área de Consultoría y Valoraciones TT Advisory, del Grupo Tecnitasa.
- La fecha de referencia es 22 de abril de 2024

Esta valoración ha sido solicitada para servir como una herramienta para la incorporación del emisor en BME Scaleup.

1.2. Base de valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación Red Book-Global Standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors, de fecha noviembre de 2021 y efectivos desde el 31 de enero de 2022.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de la parcela de referencia. La definición de esta base de valoración se establece en dichos estándares:

Valor de Mercado, según se define en los Estándares RICS de Valoración y Evaluación:

“Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción (véase NIV 104, párrafo 30.1).”

Nuestro informe de valoración está sujeto a nuestras condiciones de valoración estándar y supuestos que se incluyen en los apéndices de este informe de valoración. En el caso de que nuestras suposiciones resultaran ser incorrectas nuestra valoración debería ser consecuentemente revisada.

La valoración debe leerse conjuntamente con las demás secciones de este Informe de Valoración. Los Apéndices de este Informe de Valoración incluyen detalles de las propiedades y nuestros detalles de cálculo.

1.3. Estatus del valorador

En la preparación de este informe de valoración, confirmamos que Tecnitasa ha actuado como valorador externo, como se define en los Estándares Profesionales.

1.4. Fecha de valoración

La fecha de referencia de los resultados es 22 de abril de 2024

1.5. Conflictos de interés

Confirmamos que no existe conflicto de interés alguno en la realización de este informe de Valoración.

1.6. Finalidad

La finalidad de nuestro informe es para Fines Contables, dentro de las obligaciones incluidas en la Circular 1/2023 sobre normas de admisión y exclusión de valores en el Mercado de renta Fija, AIAF y Circular 6/2018 "Información a suministrar por empresas en expansión y Socimi incorporadas a negociación en el mercado alternativo bursátil", Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A.

Asimismo, la sociedad podrá utilizar este informe de valoración para uso interno de su organización.

1.7. Inspecciones

Confirmamos que la inspección física de las propiedades se ha llevado a cabo el día 22 de abril de 2024 por Sergio Espadero Colmenar, MRICS, director en Tecnitasa.

La inspección física ha consistido en:

- Inspección exterior del edificio
- Inspección interior: sótano, hueco de escalera, portal y unidades residenciales: 1º A, 1º B, 2º C y 4º A.

Somos de la opinión de que el alcance de esta inspección es coherente con la finalidad del informe.

1.8. Confirmación de que la valoración ha sido realizada de conformidad con las normas internacionales de valoración

Confirmamos que la valoración ha sido realizada de conformidad con Valoración RICS – Global Standards – incluidas las Normas de Valoración Internacionales.

El Red Book "Valoración RICS – Global Standards", en vigor desde enero de 2021, adopta y cumple con las Normas Internacionales de Valoración (NIV) publicadas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC). RICS no sólo acepta estos principios de valoración de alto nivel, sino que también apoya la adopción y aplicación de tales normas universales a nivel mundial.

1.9. Documentación aportada

Hemos llevado a cabo una profunda revisión de la siguiente documentación, relativa al activo de referencia:

- Acta de finalización de obra, de fecha 3 de febrero de 2021
- Certificado final de obra de fecha 16 de octubre de 2019
- Notas simples registrales de fecha 1 de septiembre de 2023
- Licencia de primera ocupación de fecha 14 de enero de 2021
- Certificado de eficiencia energética de fecha 29 de octubre de 2019
- Certificado constitución seguro decenal, de fecha 21 de julio de 2020
- Planos de arquitectura: rehabilitación integral mediante acondicionamiento general en calle Barceló, 5. Estado reformado. Fecha: septiembre de 2019
- Contratos de arrendamiento en vigor
- Rent-roll, abril 2024
- Contrato de intermediación, de fecha 9 de marzo de 2023
- Contrato de gestión, de fecha 2 de junio de 2022 y adenda al contrato de gestión, de fecha 20 de junio de 2022
- Recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles 2023
- Póliza de seguro de comunidades de fecha 12 de julio de 2022

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, bajo los términos de contratación acordados.

1.10. Supuestos y Supuestos Especiales

La valoración se ha realizado bajo los siguientes Supuestos:

- Hemos asumido que el activo es comercializable y no existe ninguna limitación de índole legal a su transmisión.
- Hemos valorado el activo libre de cargas de cualquier tipo, entre otros, legales y económicas.

SECCIÓN 2 – EL ACTIVO

2.1. Localización

El activo objeto de este informe se encuentra en Madrid, la calle Barceló, 5, en distrito Centro, barrio de Justicia.

Debido a su ubicación central, la Comunidad de Madrid está atravesada por toda la red de autopistas y ferrocarriles principales de importancia nacional, que se irradian desde la ciudad de Madrid. En consecuencia, existen rutas radiales que experimentan un desarrollo terciario significativo al conectar con las capitales provinciales vecinas, especialmente Toledo, Guadalajara, Segovia y Ávila.

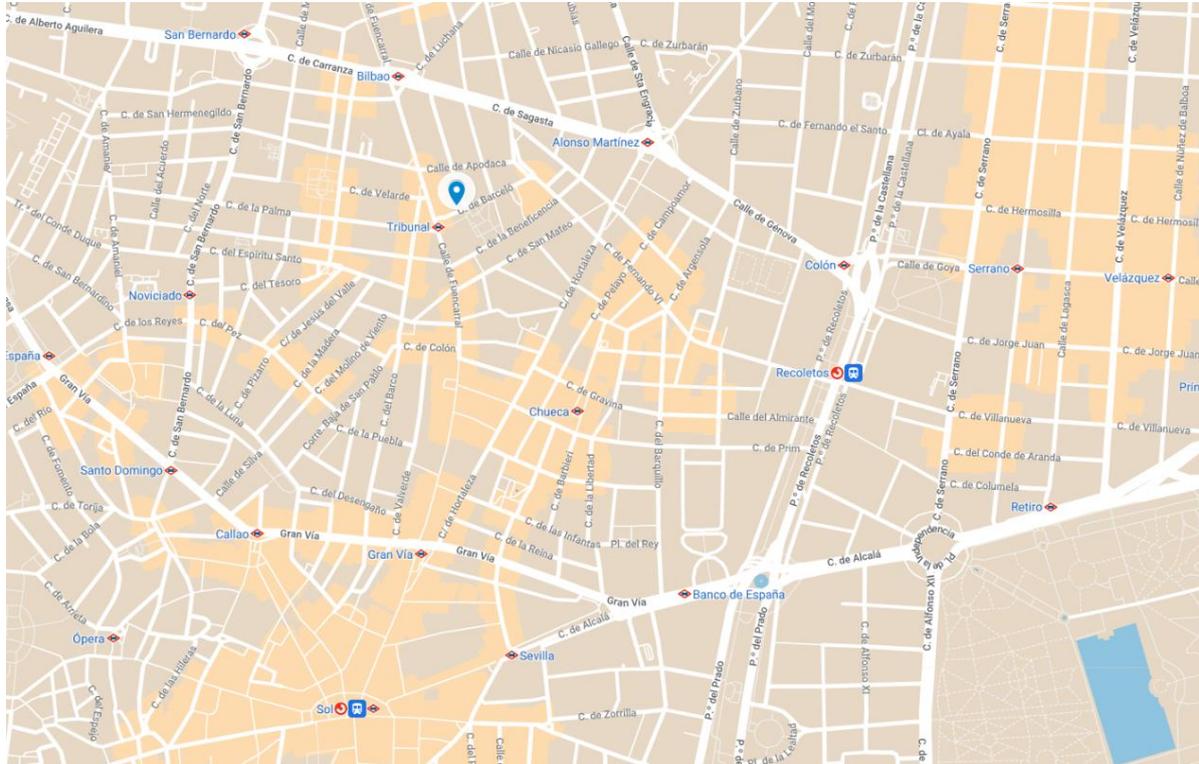
Independientemente de lo anterior, la Comunidad de Madrid cuenta con una excelente red de ferrocarriles suburbanos que conectan numerosos municipios. Hay municipios con poblaciones que superan los 250.000 habitantes, que funcionan como ciudades dormitorio y albergan grandes polígonos industriales.

La comunicación por carretera está organizada en 4 anillos concéntricos, M30, M40, M45, M50, que facilitan el flujo ordenado del transporte pesado sin necesidad de pasar por el centro urbano de la ciudad de Madrid. La Comunidad de Madrid tiene el PIB más alto de España, que asciende a 35.000 euros por habitante, excluyendo regiones con acuerdos fiscales especiales.



2.2. Ubicación

Como se ha comentado anteriormente, el edificio que alberga las 14 unidades residenciales valoradas se encuentra en la calle Barceló, 5.



La calle Barceló se ubica en el barrio de Justicia, perteneciente al distrito Centro. Tiene una población de 18.219 habitantes (2023).

El barrio se encuentra limitado por las calles de Sagasta y Génova por el norte, el paseo de Recoletos por el este, la calle de Fuencarral por el oeste y las calles Gran Vía y Alcalá por el sur.

Cercanías Madrid

La estación de Recoletos (C-1, C-2, C-7, C-8 y C-10) se encuentra bajo el Paseo de Recoletos, bajo el límite este del barrio. También se encuentra muy cercana la estación de Sol (C-3 y C-4).

Metro de Madrid

Las líneas 1, 2, 4, 5 y 10 pasan y paran en el barrio. La línea 2 da servicio al extremo sur del barrio con la estación Banco de España, mientras que la línea 1 hace lo propio con el extremo oeste (Bilbao, Tribunal y Gran Vía) y la línea 4 con el norte (Bilbao, Alonso Martínez y Colón). Las líneas 5 y 10 cruzan el barrio por la mitad y paran en Alonso Martínez, Chueca y Gran Vía, y Alonso Martínez y Tribunal, respectivamente.

Además, cruzan el barrio innumerable líneas de autobuses urbanos.

El barrio de Justicia es uno de los más monumentales y distinguidos de Madrid. También de los más visitados, por su amplia oferta comercial, de entretenimiento y restauración. Ubicado en pleno distrito centro, debe su nombre a la presencia de instituciones judiciales tan relevantes como el Tribunal Supremo, el Tribunal de Cuentas, el Consejo General del Poder Judicial o la Audiencia Nacional. Un barrio fascinante y extraordinario para residir o recorrer, donde elegantes edificios de viviendas conviven con otros de gran valor histórico y cultural.

Además de contar con algunas de las instituciones judiciales más importantes, alberga en sus calles varios edificios significativos desde el punto de vista histórico y cultural, como el Palacio Longoria, de estilo modernista y sede desde hace años de la Sociedad General de Autores y Editores; el del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), una construcción de espacios abiertos y luminosos levantada sobre las antiguas Escuelas Pías de la capital; el de la Iglesia barroca de San José (S. XVI); el del Instituto Cervantes (1918), ambos situados en

la calle de Alcalá, o el de la también barroca y magnífica iglesia de Santa Bárbara, donde están enterrados el rey Fernando VI y su esposa, Bárbara de Braganza.

También es sede de emblemáticos teatros como el de la Infanta Isabel, el Marquina o el María Guerrero, e interesantes museos, como el del Romanticismo, el de Cera o el de Historia de Madrid. Incluso, es posible encontrar algún edificio encantado, como la Casa de las Siete Chimeneas (s. XVI), un lugar supuestamente habitado por el fantasma de una hija ilegítima de Felipe II y uno de los pocos de arquitectura civil de la época que quedan en Madrid. Justicia es también el barrio de zonas tan populares como Chueca, el área de ambiente más famosa de la ciudad, repleta de propuestas de restauración y locales de ocio para todos los gustos; la plaza de Santa Bárbara; la de Colón o la comercial y bulliciosa calle de Fuencarral.

Justicia es un barrio que nació en el siglo XVI y que ha ido creciendo hasta convertirse en uno de los más elegantes y demandados de la ciudad. Además, desde el pasado verano y tras varios meses de obras, Justicia cuenta ahora con más zonas verdes y peatonales, donde se da prioridad al individuo frente al tráfico de vehículos, lo que ha contribuido definitivamente a elevar la calidad de vida del barrio.

Entre la calle Fuencarral y Barquillo encontramos el popular barrio de Chueca que, junto al vecino Malasaña, se han convertido en las zonas más de moda de Madrid. Por aquí transitan cada día cientos de viajeros, turistas y madrileños en busca de las últimas propuestas más vanguardistas. Entre sus calles estrechas y plazas encontramos las mayores tendencias en gastronomía, moda, arte, cultura o los locales de ocio más alternativos de la capital.

Por otra parte, la zona concreta donde se ubica el edificio se beneficia de la ubicación de la plaza de Barceló y el Museo de Historia de Madrid, que contribuyen a despejar la zona justo enfrente del edificio.

El edificio se ubica en esquina, formando chafalán entre las calles Barceló y Churruga.



2.3. Descripción

Barceló, 5 es un edificio plurifamiliar entre medianeras que consta de planta baja más 5 planta altas. El edificio se compone de 2 locales comerciales y 14 viviendas. Los locales comerciales no son objeto de esta valoración.

Existe una pequeña superficie de sótano destinada a instalaciones del edificio.

El edificio ha sido totalmente rehabilitado en 2019, por lo que se considera que su estado de conservación es óptimo, contando con acabados de alta gama. Por otra parte, dispone de ascensor y videoportero.

La distribución por planta de las viviendas es como sigue:

Vivienda	Programa
Bajo A	Cocina, comedor, salón, dormitorio y baño
1º A	Cocina, comedor, salón, dormitorio, baño y dos balcones
1º B	Salón-comedor-cocina, dormitorio, baño y cinco balcones
1º C	Salón-comedor, cocina, dormitorio, baño, vestidor y tres balcones
2º A	Cocina, comedor, salón, dormitorio, baño y dos balcones
2º B	Salón-comedor-cocina, dormitorio, baño y cinco balcones
2º C	Salón-comedor, cocina, dormitorio, baño, vestidor y tres balcones
3º A	Cocina, comedor, salón, dormitorio, baño y dos balcones
3º B	Salón-comedor-cocina, dormitorio, baño y cinco balcones
3º C	Salón-comedor, cocina, dormitorio, baño, vestidor y tres balcones
4º A	Cocina, comedor, salón, dos dormitorios, dos baños y tres balcones
4º B	Cocina, salón-comedor, dos dormitorios, dos baños, office, aseo y siete balcones
Ático A (5ª)	Salón-comedor-cocina, dormitorio y baño
Ático B (5ª)	Salón-comedor, cocina, dos dormitorios, dos vestidores y dos baños

Acabados: el pavimento de cocina, comedor, salón, dormitorio y baño es de baldosa porcelánica. Las paredes de cocina y baño son de alicatado cerámico. Las paredes de comedor, salón y dormitorio son de pintura plástica. Falso techo en cocina, comedor, salón y baño.

Las viviendas se encuentran totalmente amuebladas. Cuentan con climatización central, puerta blindada e instalación de alarma.

Superficies

Según proyecto aportado, el desglose de superficies es como sigue:

Unidad	Sup. Útil (m ²)		Total Sup. Útil (m ²)	Sup. Const (m ²) CCC
	Vivienda	Balcón		
Bajo A	72,45	-	72,45	115,95
1º A	67,40	3,50	70,90	109,95
1º B	59,35	8,75	68,10	106,60
1º C	58,60	5,25	63,85	102,60
2º A	67,40	3,50	70,90	109,95
2º B	59,35	8,75	68,10	106,60
2º C	59,15	5,25	64,40	102,60
3º A	67,40	3,50	70,90	109,95
3º B	59,35	8,75	68,10	106,60
3º C	59,15	5,25	64,40	102,60
4º A	85,20	5,25	90,45	134,10
4º B	111,00	12,25	123,25	181,90
Ático A	64,20	-	64,20	96,75
Ático B	102,15	-	102,15	145,95
Total	992,15	70,00	1.062,15	1.632,10

A los efectos de este informe de valoración, estas superficies son las que adoptamos.

En Anexos se incluye reportaje fotográfico de las 4 viviendas inspeccionadas.

SECCIÓN 3 – LEGAL

3.1. Tenencia

Como se ha indicado en el apartado 1.6 Documentación aportada, se nos ha aportado notas simples de la propiedad, con fecha 1 de septiembre de 2023.

A continuación, incluimos la información más relevante de las mismas:

Unidad	Registro	Libro	Tomo	Folio	Ins.	Finca	Sup. Const (m ²)	Sup. Útil (m ²)	Cuota
Bajo A	Madrid 28	1053	3316	176	1	28956	115,95	74,10	5,78%
1º A	Madrid 28	1053	3316	181	1	28957	109,95	72,35	5,48%
1º B	Madrid 28	1053	3316	186	1	28958	106,60	81,15	5,32%
1º C	Madrid 28	1053	3316	191	1	28959	102,60	66,85	5,12%
2º A	Madrid 28	1053	3316	196	1	28960	109,95	72,35	5,48%
2º B	Madrid 28	1053	3316	201	1	28961	106,60	81,15	5,32%
2º C	Madrid 28	1053	3316	206	1	28962	102,60	66,85	5,12%
3º A	Madrid 28	1053	3316	211	1	28963	109,95	72,35	5,48%
3º B	Madrid 28	1053	3316	216	1	28964	106,60	81,15	5,32%
3º C	Madrid 28	1053	3316	221	1	28965	102,60	66,85	5,12%
4º A	Madrid 28	1065	3334	1	1	28966	134,10	88,90	6,69%
4º B	Madrid 28	1065	3334	6	1	28967	181,90	126,70	9,07%
Ático A	Madrid 28	1065	3334	11	1	28968	96,75	64,45	4,83%
Ático B	Madrid 28	1065	3334	16	1	28969	145,95	104,45	7,28%
Total							1.632,10	1.119,65	81,41%

Titularidad; EDIFICIO BARCELO 5 SL del 100% pleno dominio

Cargas: cada unidad tiene como carga una hipoteca.

Catastro:

Unidad	REFERENCIA CATASTRAL	Superficie construida (m ²)
Bajo A	0655407VK4705F3001LF	113,00
1º A	0655407VK4705F3002BG	106,00
1º B	0655407VK4705F3003ZH	98,00
1º C	0655407VK4705F3004XJ	97,00
2º A	0655407VK4705F3005MK	106,00
2º B	0655407VK4705F3006QL	98,00
2º C	0655407VK4705F3007WB	97,00
3º A	0655407VK4705F3008EZ	106,00
3º B	0655407VK4705F3009RX	98,00
3º C	0655407VK4705F3010WB	97,00
4º A	0655407VK4705F3011EZ	130,00
4º B	0655407VK4705F3012RX	174,00
Ático A	0655407VK4705F3013TM	94,00
Ático B	0655407VK4705F3014YQ	149,00
Total		1.563,00

Antigüedad: 2019

Superficie de parcela: 298 m²

3.2. Urbanismo y licencias

Como se ha indicado en el apartado 1.6 Documentación aportada, se nos ha aportado copia de Licencia de Primera Ocupación de fecha 14 de enero de 2021, con número de expediente 711/2019/29908.

Resumen del contenido de la licencia:

Objeto: licencia de primera ocupación y funcionamiento

Obra ejecutada conforme a licencia de obras 711/2017/03685 de fecha 7 de mayo de 2018

Ámbito urbanístico: Norma zonal 01-1º-B, Zona 1 Grado 1º - Nivel B

Descripción: licencia de primera ocupación para edificio resultante de obras de consolidación y rehabilitación con acondicionamiento general destinado al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva libre para catorce (14) viviendas.

Nº unidades	14		
Nº plantas		Sup. Construida (m ²)	
S/R	6	S/R	1.589,00
B/R	1	B/R	43,00
Total	7	Total	1.632,00

A efectos de este informe de valoración, consideramos que el activo dispone de las licencias preceptivas para desarrollar la actividad y cumple la legalidad urbanística de aplicación.

3.3. Estado de ocupación

Arrendamientos

El edificio consta de 14 unidades residenciales, de las cuales 13 están arrendadas. Por tanto, el edificio está sujeto a 13 contratos de arrendamiento de vivienda y el grado de ocupación es del 93%. Se nos han proporcionado los contratos de arrendamiento para las 13 unidades arrendadas, que han sido revisado por nosotros. Además, se nos ha proporcionado el rent-roll con fecha de abril de 2024, que asimismo que es completo y preciso. Este rent-roll solamente indica, para cada unidad, la renta mensual.

La base de inquilinos del edificio está atomizada y ninguno de los inquilinos ocupa más de 1 unidad residencial. No se nos ha encargado realizar ninguna verificación de la solidez de los compromisos de los inquilinos, tarea que llevará a cabo, en su caso, el cliente. Para los fines de esta valoración, hemos asumido que la solidez de los compromisos de los inquilinos es buena.

Los contratos de arrendamiento vigentes dentro de este edificio son simples, directos y enmarcados por las cláusulas estándar utilizadas por el mercado residencial español. Se trata en todos los casos de contratos de vivienda destinadas a residencial habitual. Un resumen general de las normas de arrendamiento contenidas en los contratos de arrendamiento se encuentra en la tabla a continuación.

Unidad	Inicio	Renta (€/mes)	Bonificación renta	Tasa de servicio (€/mes) (*)	Actualización de la renta
Bajo A	15/08/2023	2.520,45		91,49	IPC anual (15 de agosto)
1º A	10/01/2024	3.105,00		118,97	IPC anual (10 de enero)
1º B	16/03/2024	3.800,10	3.150,00 (16 al 31 marzo 2024), 3.650,10 (1 al 16 abril 2024)	125,78	IPC anual (16 de marzo)
1º C	07/04/2024	4.000,20	3.850,20 (7 abril a 7 de mayo 2024)	153,74	IPC anual (7 de abril)
2º A	23/08/2023	3.051,40	2.640,00 (agosto 2023-junio 2024)	113,79	IPC anual (23 de agosto)
2º B	28/02/2024	3.800,10	3.350,10 (marzo 2024), 3.650,10 (abril, mayo 2024)	0,00	IPC anual (28 de febrero)
2º C	11/01/2024	4.000,20	3.657,59 (enero-junio 2024)	146,05	IPC anual (11 de enero)
3º A	11/01/2024	3.450,00		125,25	IPC anual (11 de enero)
3º B	29/12/2023	3.650,10	3467,60 (29 diciembre 2023 al 30 de junio 2024)	126,00	IPC anual (29 de diciembre)
3º C	25/03/2024	4.000,20	3.550,20 (25 al 31 marzo 2024), 3.850,20 (1 al 25 abril 2024)	151,34	IPC anual (25 de marzo)
4º A	01/04/2024	5.800,20	5.300,10 (abril 2024)	203,64	IPC anual (1 de abril)
Ático A	02/02/2024	4.000,20	3.700,20 (2 al 29 marzo 2024), 3.850,20 (1 de marzo al 2 julio 2024)	146,05	IPC anual (2 de febrero)
Ático B	07/01/2024	4.845,00		175,86	IPC anual (7 de enero)

La unidad 4º B se encuentra desocupada a fecha de abril de 2024.

(*) Tasa de servicio: La tasa de servicio es un añadido que el Arrendador presta al Arrendatario, mediante la cual se cubren las incidencias que pudieran ocurrir en el inmueble, 24 horas al día y siete días a la semana.

Renta y tasa de servicio: a estas cantidades se les añadirá el IVA correspondiente.

Por lo que respecta a la duración de los contratos, es común a todos ellos, con las siguientes características:

Duración	Preaviso	Extensiones	Fianza
1 año, con extensiones anuales hasta un total de 7 años (1 mes obligado cumplimiento)	30 días inquilino	3 años si las partes no manifiestan su decisión de no renovar (4 meses de preaviso por arrendador y 2 meses por inquilino)	1 mes de renta

Gastos

Unidad	Mantenimiento	IBI y tasas	Tasa de recogida de basuras	Seguro	Consumos	
Bajo A	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad, 120 €/mes gas y 40 €/mes agua: inquilino
1º A	Arrendador	Arrendador	Inquilino	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
1º B	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad, 120 €/mes gas y 40 €/mes agua: inquilino
1º C	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
2º A	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
2º B	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	n.a.
2º C	Arrendador	Arrendador	Inquilino	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
3º A	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
3º B	Arrendador	Arrendador	Inquilino	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad, 120 €/mes gas y 40 €/mes agua: inquilino
3º C	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad, 120 €/mes gas y 40 €/mes agua: inquilino
4º A	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Arrendador	Exceso de 140 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
Ático A	Arrendador	Arrendador	Inquilino	Arrendador	Arrendador	Exceso de 110 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino
Ático B	Arrendador	Arrendador	Inquilino	Arrendador	Arrendador	Exceso de 140 €/mes electricidad y 40 €/mes agua: inquilino

Teniendo en cuenta que se trata de arrendamiento de vivienda, de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos y posteriores decretos vigentes al respecto, los contratos tienen una duración inicial de 1 año, prorrogables por periodos anuales si el inquilino así lo desea y manifiesta su voluntad de renovación con 30 días de antelación. En este sentido, en nuestra opinión, existen varias posibilidades de análisis:

- Tomar como referencia de duración de contrato 1 año desde su entrada en vigor
- Tomar como referencia de duración los 7 años (máximo) hasta la existencia de posible prórroga de hasta 3 años adicionales siendo de mutuo acuerdo entre arrendador y arrendatario.

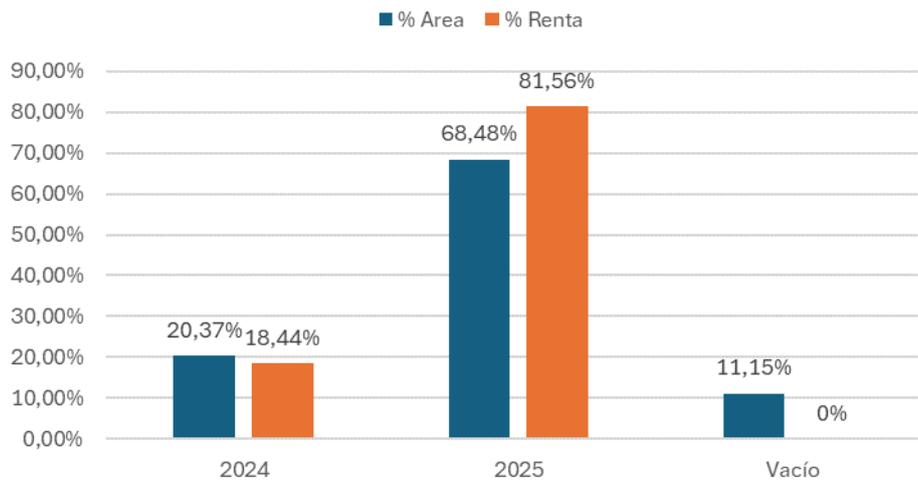
Tomando la primera opción, el plazo medio ponderado de arrendamiento hasta la opción de rescisión (WAULTB) es de 0,759 años, lo que supone un plazo ponderado muy corto. A pesar de esto, en el apartado 4.3 Evidencia de comparables, opinamos sobre la aproximación a mercado de las rentas de contrato actuales.

A efectos de valoración, hemos considerado que el inquilino agotaría el plazo de contrato con extensión (7 años).

El gráfico y la tabla a continuación muestran la madurez de los arrendamientos del activo.

Perfil de vencimiento de arrendamientos					
Año	Superficie (m ²)	% Area	Renta (€/mes)	% Renta	Nº Inquilinos
2024	332,50	20,37%	9.221,95	18,44%	3
2025	1.117,70	68,48%	40.801,20	81,56%	10
Total	1.450,20	88,85%	50.023,15	100,00%	13
Vacío	181,90	11,15%		0%	
Total	1.632,10	100,00%			

Perfil de vencimiento de arrendamientos



Contrato de intermediación

Asimismo, se nos ha proporcionado copia de contrato de intermediación, mediante el cual, la propiedad cede en exclusiva la gestión de los arrendamientos a un tercero.

En la siguiente tabla se incluye un resumen de los parámetros de dicho contrato:

Fecha: 9 de marzo de 2023	
HOME SELECT PROPERTY MANAGEMENT, S.L.,	Servicios de intermediación y asesoramiento en el arrendamiento de inmuebles
EDIFICIO BARCELÓ 5, S.L	Propietario
El PROPIETARIO designa a HOME SELECT en exclusiva, a fin de que ésta lleve a cabo cuantos actos y gestiones sean necesarios, para que los inmuebles del Edificio sean arrendados a terceros, en la modalidad de ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA con carácter de exclusividad	
Duración: 1 año	
Extensiones: renovación tácita por periodos anuales con preaviso de 30 días	
Una vez transcurridos los primeros seis (6) meses, el presente Contrato podrá ser resuelto unilateralmente tanto por el PROPIETARIO como por HOME SELECT en cualquier momento siempre y cuando medie un preaviso de cinco (5) días hábiles y se respeten las reservas que hubieran sido confirmadas con anterioridad a la fecha de dicha comunicación.	
Obligaciones	
Home select	Comprobar el correcto estado del inmueble y sus instalaciones, y realizar un inventario en el momento de la entrada de los CLIENTES.
	Recepción de los clientes a su llegada al inmueble, y entrega de llaves;
	Recibir la fianza por parte del cliente
	Atender las incidencias que pudieran producirse durante la estancia de los clientes
	Gestionar dichas incidencias investigando y resolviendo las quejas de los clientes
	Procurar y supervisar la realización de reparaciones y tareas de mantenimiento cuando sea necesario;
	Actuar para asegurar el cumplimiento del Contrato de Arrendamiento por parte de los clientes
	Comprobar el correcto estado del inmueble y sus instalaciones en el momento de la salida de cada cliente
	Recibir las llaves del cliente en el momento de su salida;
	Realizar una limpieza del inmueble a la salida de cada cliente
Precio	Gestionar la fianza, reintegrándola a los clientes en un plazo no inferior a 30 días o reteniendo todo o parte de la misma en función de la comprobación del estado del Inmueble y sus instalaciones, todo ello en los plazos y según lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento.
	La retribución de HOME SELECT como contraprestación por sus servicios consistirá en una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del total de la renta acordada por la estancia completa en el inmueble, o de la parte de la renta efectivamente pagada por el cliente, en el caso previsto en la Cláusula 5.4, a lo que se añadirá en todo caso el IVA que corresponda.
Fijación de la renta	La retribución anterior se mantendrá en un diez por ciento (10%) siempre y cuando la PROPIEDAD mantenga el servicio de conserjería. En caso de que el mismo dejara de estar vigente, la retribución que HOME SELECT recibe ascenderá al doce y medio por ciento (12,5%).
	El precio que se fije para el arrendamiento del inmueble será fijado por el PROPIETARIO con el asesoramiento de HOME SELECT, teniéndose en cuenta los precios de mercado que marquen las características del inmueble y de la zona en que este se halle.
	El PROPIETARIO mantendrá informado a HOME SELECT de cualquier cambio que pretenda implementar en el precio.
Suministros y servicios	HOME SELECT no podrá modificar el precio del arrendamiento sin consentimiento previo y escrito del PROPIETARIO.
	El PROPIETARIO asumirá el coste de los suministros hasta superar la cantidad de 150 € en electricidad y agua en los inmuebles de un (1) dormitorio, y la cantidad de 200 € en electricidad y agua en los inmuebles de dos (2) dormitorios, a partir de las cuales, será asumido por el CLIENTE.
	El gasto de internet será asumido íntegramente por el PROPIETARIO.

Contrato de gestión

Fecha: 2 de junio de 2022	
MISTRAL INVESTMENT MANAGEMENT, S.L. (Gestora)	
MISTRAL BCN REAL ESTATE SOCIMI, S.A. (La Sociedad)	
La Sociedad encomienda a la Gestora, quien acepta, la prestación de los servicios de gestión integral del Activo Inmobiliario, de las fincas que integran el mismo y del Vehículo de inversión	
A mero título enunciativo y no limitativo, las competencias de la Gestora se extenderán a las siguientes áreas y materias:	
	La gestión ordinaria en sus más amplios términos del Activo Inmobiliario y de los eventuales activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titulados por la Sociedad y/ o por las sociedades y entidades participadas por esta última (incluido el Vehículo).
	La validación y seguimiento de la política explotación y comercialización en alquiler del Activo Inmobiliario, el control y seguimiento de los contratos de arrendamiento, el seguimiento del mantenimiento del Activo Inmobiliario y el control presupuestario de la explotación de éste.
	La validación y seguimiento de los planes de promoción y contratos de construcción del Activo Inmobiliario.
	La contratación y seguimiento de cuantos servicios y proveedores tenga por convenientes en orden a atender las necesidades propias del Activo Inmobiliario, de la Sociedad y/ o del Vehículo y las actividades de éstos, así como la contratación de asesores, agentes de la propiedad inmobiliaria de apoyo local, auditores, abogados, profesionales necesarios y/ o asesores registrados.
	La contratación y seguimiento de los servicios legales, de contabilidad, tributarios y cualesquiera otros que tenga por convenientes en orden a atender las necesidades propias del Activo Inmobiliario, de la Sociedad y/ o del Vehículo y las actividades de éstos.
	La gestión de la estructura financiera de la Sociedad con el objetivo de mantener la estructura óptima que permita maximizar el retorno para los Inversores, así como la gestión de la tesorería, la relación con entidades financieras, el control presupuestario y la gestión de cobros y pagos.
	La localización y presentación de socios o entidades financieras eventualmente interesados en la prestación de recursos ajenos a la Sociedad, así como la negociación e implementación de dichos acuerdos de financiación en los términos más provechosos para la Sociedad.
	Colaboración en cuanto a la estructuración de la asunción de empréstitos o financiación ajena de la Sociedad que pudieran ser necesarios o convenientes para la ejecución de las oportunidades de inversión detectadas; correspondiendo a la propia Gestora su asunción y formalización.
	La búsqueda y presentación de oportunidades de venta o desinversión del Activo Inmobiliario, de la Sociedad y/ o del Vehículo, mediante la transmisión de sus activos y pasivos y/ o de acciones representativas de su capital social, así como la ejecución del proceso de desinversión, así como la ejecución de la política de desinversión.
Remuneración y pago	
	Por la prestación de los servicios, la Gestora tendrá derecho a percibir de la Sociedad las comisiones (las "Comisiones") que a continuación se indican:
	- En concepto de Comisión de Localización y Estructuración: la cantidad equivalente al 1% del precio de adquisición del Activo Inmobiliario. Esta Comisión se devengará y será exigible a la fecha de firma de la escritura pública de compraventa del Activo Inmobiliario por la Sociedad o el Vehículo.
	- En concepto de Comisión de Gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento. Dicha cantidad será objeto de liquidación y pago mediante la presentación por la Gestora a la Sociedad de cuatro facturas trimestrales por año, por trimestres naturales vencidos. El cálculo del 0,40% se realizará sobre el último valor de tasación disponible de los activos. En caso de que no se dispusiera de valor de tasación, el cálculo del 0,40% mencionado se realizará sobre el valor de adquisición.
	- En concepto de Comisión de Éxito: la cantidad equivalente al 20% de rentabilidad que eventualmente obtengan la propia Sociedad, y 1o los Inversores y los posibles accionistas futuros, en exceso del 10% de rentabilidad neta anual (es decir, después de gastos, comisiones y costes financieros), que los Inversores obtengan sobre los fondos propios aportados por éstos, que será exigible con ocasión y al mismo tiempo en que (i) se lleve a efecto la desinversión total o parcial por cada uno de ellos en el capital social de la Sociedad y (ii) se lleve a efecto la desinversión por venta o por cualquier otro título del Activo Inmobiliario y de cualesquiera activos que pudieran integrar el balance de la Sociedad. El pago de la Comisión de Éxito será satisfecho siempre y cuando los Inversores de la Sociedad hayan obtenido previamente el retorno del principal en cada caso invertido y la rentabilidad que eventualmente les corresponda conforme al párrafo anterior. En todo caso, la determinación de la rentabilidad que sirva de base a la cuantificación y exigibilidad de la Comisión de Éxito será fijada por relación a cada concreta transmisión o realización de acciones y/ o de activos.

	Las cantidades resultantes de lo dispuesto en esta estipulación serán incrementadas con el IVA al tipo en cada momento vigente.
Duración	
	El Contrato de Gestión se concerta por plazo inicial de cinco (5) años desde la fecha de su celebración, sin perjuicio de su eventual prórroga anual automática llegado el quinto aniversario del mismo, salvo denuncia previa y expresa del Contrato por cualquiera de las Partes.
	Dicha denuncia habrá de operarse con preaviso o antelación mínima de al menos 120 (ciento veinte) días a la fecha de la prórroga anual en cada caso prevista.
	En caso de (i) no renovación o prórroga anual del Contrato de Gestión a instancias de la Sociedad una vez expirado el plazo inicial de cinco (5) años de vigencia, y (ii) la terminación del presente Contrato por cualesquiera causas legales y/o convencionales durante el plazo inicial de vigencia de cinco (5) años, deberán regularizarse los honorarios que la Sociedad deba a la Gestora hasta ese momento, siendo por tanto pagadera la Remuneración de Éxito a que se refiere la cláusula 2.1. (iii) (calculada ésta en base al valor de tasación de los activos).
	Finalizado el Contrato de Gestión por cualquiera de las causas anteriores, la Sociedad se compromete a abonar a la Gestora la remuneración de éxito de forma previa a la no renovación o en su caso a la resolución.

3.4. Contaminación y riesgos medioambientales

Como resultado de la inspección física realizada, concluimos que el activo se encuentra en un estado de conservación muy bueno. No obstante, no hemos realizado ninguna investigación específica al respecto. Tampoco somos conscientes de la existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado con el sector analizado ni hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.

3.5. Condiciones del terreno

No somos conscientes de ninguna condición adversa de los terrenos. Sin embargo, nos gustaría llamar su atención hacia los Principios Generales Adoptados para esta valoración, así como nuestros comentarios en el párrafo anterior.

3.6. ESG

Las expectativas cambiantes del mercado, las reformas políticas y jurídicas y los impactos sobre la reputación relacionados con la ASG representan un riesgo financiero cada vez mayor para los inversores.

Estamos asistiendo a un aumento de las expectativas del mercado y la legislación en relación con los factores ASG, con una mayor atención a la sostenibilidad, la salud y el bienestar y la emisión neta de carbono nula.

El inmueble en cuestión no cuenta con certificaciones de sostenibilidad

Por otra parte, se nos ha facilitado copia de certificado de eficiencia energética del inmueble. La fecha del certificado es 20 de octubre de 2019.

El resultado es:

- Consumo de energía primaria no renovable [kWh/m² año]: B (43,98)
- Emisiones de dióxido de carbono [kgCO₂/ m² año]: B (9,10)

SECCIÓN 4 – ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO

4.1. Situación económica nacional

El crecimiento y la inflación se están moderando tras el reciente endurecimiento monetario. Los menores precios de las materias primas han contribuido a la caída de la inflación, al tiempo que han apoyado al crecimiento. Asimismo, la actividad se ha beneficiado del dinamismo de los mercados laborales y de políticas fiscales todavía expansivas, que, sin embargo, dificultan la desinflación. Los mercados financieros han exhibido un tono positivo recientemente, pero siguen sujetos a volatilidad.

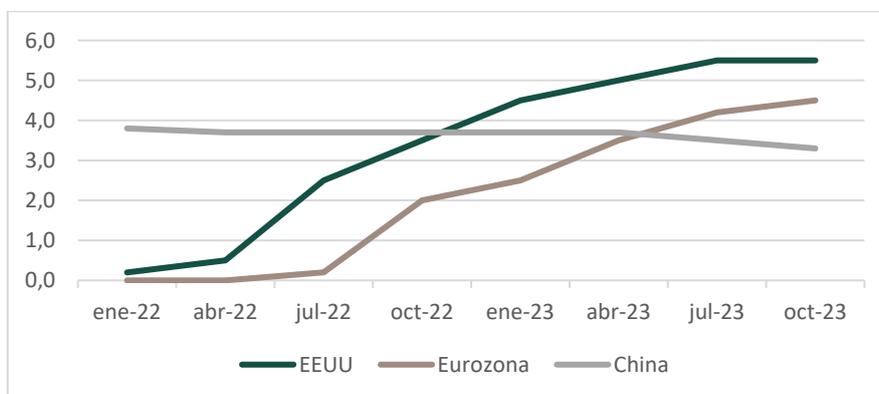
La perspectiva de crecimiento de la economía mundial seguirá desacelerándose debido a las políticas monetarias restrictivas, a unas políticas fiscales menos expansivas, a la moderación de los mercados laborales y a un menor exceso de ahorro. Estimamos, sin embargo, que se evitará una recesión. Se prevé que el crecimiento mundial disminuya del 3,4 % en 2022 al 3,0 % tanto en 2023 como en 2024. La inflación y los tipos se espera que la inflación siga bajando, manteniendo su gradual convergencia hacia los objetivos. Esto supondrá un alivio para los bancos centrales, pero no se espera que los ciclos de recorte de tipos comiencen antes de mediados de 2024: se prevé que la Fed y el BCE empiecen a reducir los tipos en jun-24 y sep-24, respectivamente, aunque los niveles de liquidez seguirán cayendo.

Uno de los principales riesgos es la posibilidad de episodios de recesión y tensión financiera siguen siendo posibles dadas las estrictas condiciones monetarias, la alta inflación y el menor crecimiento. Otras fuentes de riesgos son la incertidumbre geopolítica, sobre todo a raíz del conflicto Israel-Hamás, y una desaceleración brusca de China. En 2023, el crecimiento económico será del 2,4 %. La desaceleración parece estar siendo algo menos intensa de lo esperado. El empleo, sobre todo en servicios no relacionados con las AA. PP. o con el turismo, está sosteniendo la actividad.

Se revisa a la baja la previsión del crecimiento del PIB en 2024. El principal factor es el empeoramiento reciente en la actividad en la eurozona. Una parte de la industria sufre los elevados costes energéticos. La incertidumbre sobre política económica podría aumentar en los próximos meses. De particular importancia será el aumento en los costes laborales, en la carga fiscal y los cambios que puedan producirse en la deuda entre administraciones públicas y su efecto sobre el coste de financiación del Tesoro.

Se espera que el avance de la actividad se acelere en 2025, en línea con la recuperación en la UEM. El sector turístico podría tener una mayor capacidad de crecimiento y la inestabilidad en Oriente Medio puede ayudar a redirigir viajeros hacia España. La inflación cae en línea con lo esperado, y junto con el aumento de los salarios, puede permitir mejoras de la capacidad de compra. El consumo podría mostrar una fortaleza moderada, dado el elevado nivel de ahorro y un escenario de tipos de interés algo más favorable. Hay una demanda embalsada de automóviles. La población en edad de trabajar sigue aumentando, permitiendo el crecimiento del empleo.

Tipos de Interés (%). Tipos de Interés de refinanciamiento en el caso de BCE:



Situación laboral es España

La afiliación a la Seguridad Social ganó tracción en diciembre. El número de cotizantes a la Seguridad Social creció en 29.900 (2,7% interanual), ligeramente más de lo pronosticado. El incremento bruto de la afiliación fue mayor que el registrado hace un año, pero inferior al mediano de los meses de diciembre de la década pasada. Así, las estimaciones indican que, descontado el componente estacional, el número de afiliados habría aumentado en 35.000 CVEC, 6.000 más que en noviembre y 11.000 más que en octubre.

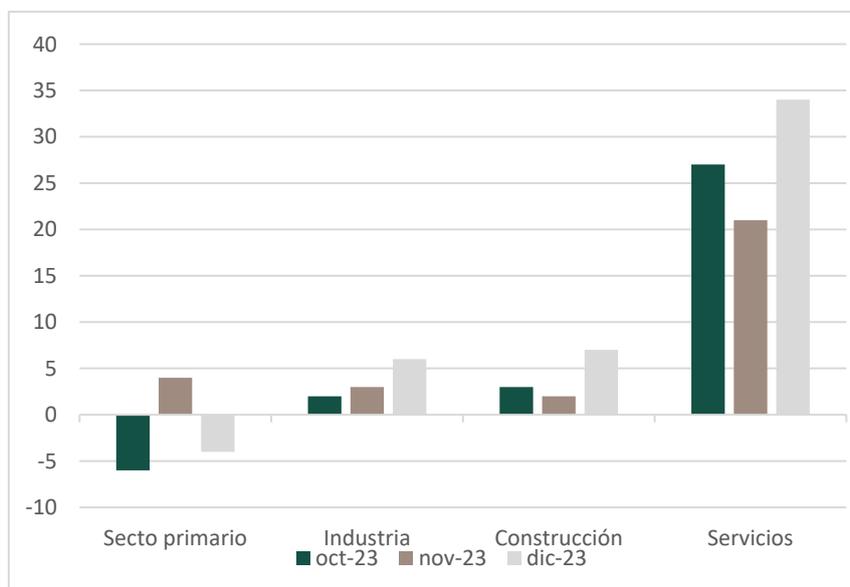
El comportamiento diario del empleo fue mejor que el observado en los meses de diciembre de los dos años anteriores. Además, el efecto negativo de fin de periodo fue moderado en perspectiva histórica. El último día laborable del mes se dieron de baja 74.100 cotizantes, mientras que las altas registradas ascendieron a 35.400. Como resultado, la destrucción neta fue de 38.700 personas (-70.000 hace un año), un 0,2% del total de afiliados a la Seguridad Social.

Todos los sectores no agrarios contribuyeron al avance de la ocupación. La estacionalidad jugó en contra de la creación de empleo en la industria (-7.200 cotizantes) y la construcción (-15.300), y a favor en la agricultura (17.300) y los servicios (35.200). Sin embargo, cuando se corrige este factor, se constata que la afiliación creció en todos los sectores no agrarios, sobre todo, en los servicios.

La temporalidad en el empleo ha descendido. En diciembre se firmaron 1.116.200 contratos, un 6,2% menos que hace un año. Corregido el factor estacional, se estima que el número de contratos continuó ascendiendo (1,2% mensual). Por modalidad, destacó la indefinida, que aumentó por segundo mes consecutivo (6,1% mensual CVEC). En contraste, el número de contratos temporales retrocedió (-2,6% mensual CVEC). Como resultado, la ratio de temporalidad disminuyó hasta el 54,7% CVEC, 34,5 pp por debajo del promedio de los meses de diciembre hasta 2021.

El número de afiliados al Régimen General de la Seguridad Social con contrato indefinido avanzó por cuarto mes consecutivo (0,3% mensual CVEC). Por el contrario, los afiliados con contrato temporal menguaron un 0,3% mensual CVEC, en línea con lo sucedido desde septiembre.

Afiliación media a la Seguridad Social por sectores:



Tasa de paro

El paro descendió el pasado mes en 27.400 personas (-4,6% interanual), menos de lo registrado en diciembre del pasado año. Descontado el componente estacional, se estima que el número de desempleados disminuyó en 4.400 después de haber retrocedido en noviembre en 14.300.

Al igual que ocurrió en el mismo mes del año anterior, la caída del paro se produjo en un contexto de crecimiento del número de demandantes de empleo ocupados o con relación laboral (3,4% mensual), entre los que se encuentran los trabajadores fijos discontinuos en periodo de inactividad.

El sector servicios explicó el 92% de la disminución del paro el pasado mes (-25.200 desempleados), acompañado por el colectivo sin empleo anterior (-7.000) y el sector primario (-2.000). Por el contrario, el número de desempleados aumentó en la construcción (5.300 parados) y en la industria (1.500).

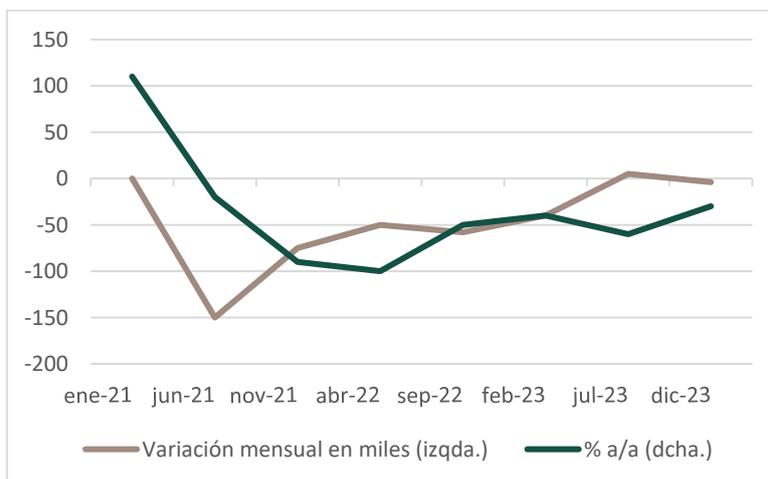
Cuando se corrige la influencia de los factores estacionales, se estima que el número de parados descendió en todos los sectores el pasado mes, y solo subió en el colectivo sin empleo anterior.

Las estimaciones indican que la afiliación a la Seguridad Social creció el 0,4% trimestral CVEC entre octubre y diciembre, una décima más que en el tercer trimestre. Todos los sectores no agrarios impulsaron la creación de empleo, sobre todo, la construcción (0,7% trimestral CVEC) y los servicios (0,5%).

La contratación repuntó un 1,6% trimestral CVEC tras menguar entre julio y septiembre. El número de contratos indefinidos (2,7% trimestral CVEC) aumentó con mayor intensidad que el de temporales (0,7%), lo que supuso un descenso de cinco décimas de la ratio de temporalidad hasta el 56,2% CVEC.

El año 2023 cerró con 20.836.000 afiliados a la Seguridad Social, 539.700 más que en 2022, y el número de parados disminuyó en 130.200 hasta los 2.707.500. Se firmaron 15.444.200 contratos, 2.866.100 menos que el año anterior, debido a la caída tanto de la contratación indefinida (-406.200) como, sobre todo, de la temporal (-2.460.000). Como resultado, la ratio de temporalidad se redujo 4,5 puntos hasta el 57,1%.

Desempleo Registrado (CVEC):



Fuente: tt*advisory, BBVA Research

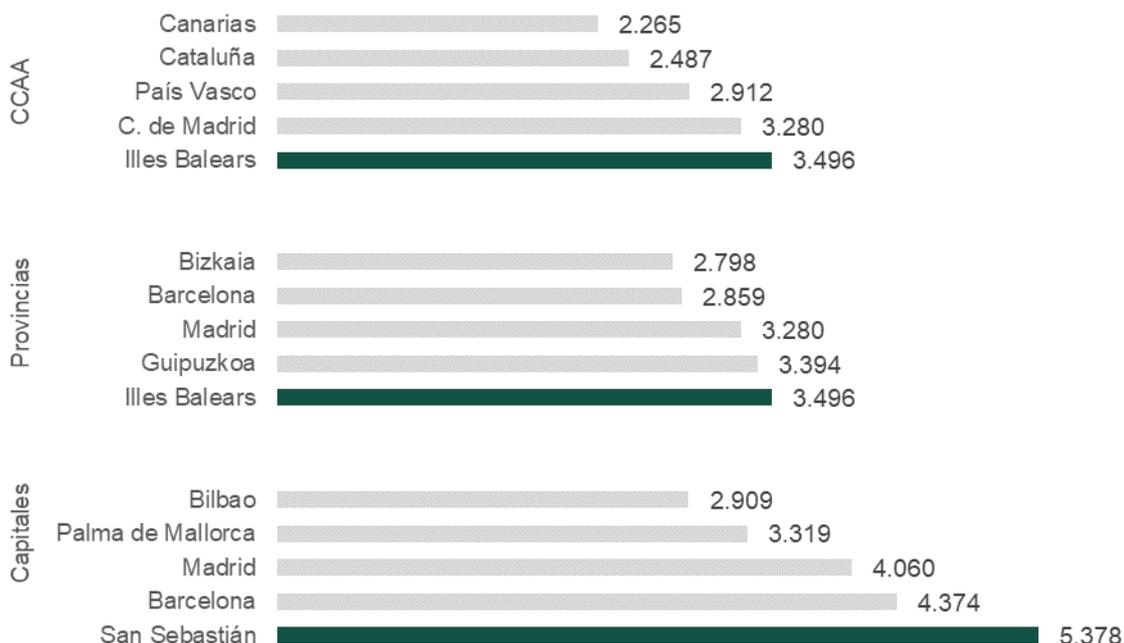
4.2. Mercado residencial nacional

Mercado nacional

Según el Colegio de Registradores, en su última edición de Estadística Registral Inmobiliaria, cuarto trimestre 2023, El precio medio de la vivienda a nivel nacional, representado a través de la metodología de precios medios, ha mantenido las ligeras variaciones de los últimos trimestres, con un ascenso trimestral del 0,5% (-0,3% 3T23), dando continuidad a la ralentización del crecimiento interanual, que ha sido del 1% (1,7% 3T23). El precio medio ha sido de 1.983 €/m². En vivienda usada (1.943 €/m²) se ha registrado un crecimiento trimestral del 0,4% (0,6% 3T23), mientras que en vivienda nueva ha ascendido un 0,5% (-2,9% 3T23), situándose en los 2.158 €/m².



Precio medio T4 2023. España (€/m²)



El número de compraventas de vivienda ha registrado un nuevo descenso trimestral (-7,3%; -7,8% 3T23), alcanzando las 129.875. Con respecto al cuarto trimestre de 2022 el descenso interanual ha sido del -13,5%, siendo previsible una continuidad en la tendencia descendente. Tanto la vivienda nueva (23.997 compraventas) como, especialmente, la vivienda usada (105.878 compraventas) han contribuido a este comportamiento, con descensos trimestrales del -4,7% y -7,9%, respectivamente. Con respecto al mismo trimestre de 2022 el mayor ajuste es en vivienda usada.

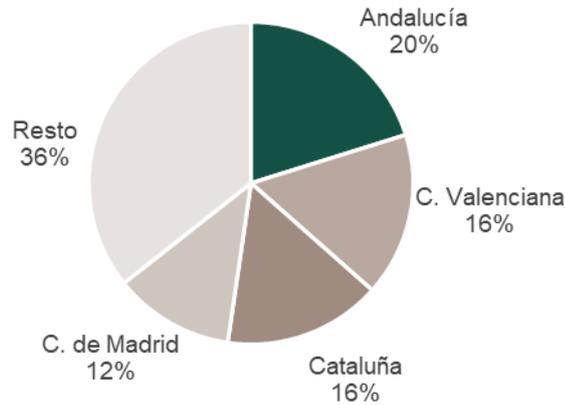
En quince comunidades autónomas se han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (26.289), Comunitat Valenciana (20.958), Cataluña (20.502) y Comunidad de Madrid (15.089), con cuotas de mercado del 20,15%, 16,41%, 15,74% y 12,05%, respectivamente.

En los últimos doce meses se han registrado 583.042 compraventas, con un claro descenso con respecto al resultado interanual del trimestre precedente (603.308), dando lugar a un ajuste interanual del -9,8% (-5,7% 3T23). En vivienda usada se han registrado 474.658 compraventas, con un descenso interanual del -10,7%. En vivienda nueva se han alcanzado 108.384 compraventas, con una reducción del -5,5% con respecto a los doce meses precedentes. Dieciséis comunidades autónomas han registrado descensos interanuales (quince el trimestre precedente).

Catorce comunidades autónomas han registrado descensos trimestrales. Las mayores cuantías absolutas se han alcanzado en Andalucía (28.164), Comunitat Valenciana (23.650), Cataluña (21.613) y Comunidad de Madrid (16.437), con cuotas de mercado del 20,33%, 16,41%, 15,80% y 12,21%, respectivamente.

Treinta y nueve provincias han registrado descensos trimestrales en el número de compraventas, alcanzando incrementos en once provincias. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (15.089), Barcelona (12.949), Alicante (10.652), Valencia (7.950), Málaga (7.537), Murcia (4.886) y Sevilla (4.724).

Transacciones de vivienda T4 2023 España (%)



Precio de vivienda registradas (€/m²). Resultados trimestrales variación interanual 4T-2023						
CCAA	General	% Δ	Nueva	% Δ2	Usada	% Δ3
Andalucía	1.662	1,40%	1.839	2,20%	1.616	1,10%
Aragón	1.515	-0,40%	2.110	5,40%	1.377	-2,80%
Asturias, Principado de	1.329	1,90%	1.714	13,60%	1.243	-1,40%
Balears, Illes	3.267	3,40%	3.288	0,90%	3.262	3,90%
Canarias	2.265	4,10%	1.990	6,60%	2.344	4,40%
Cantabria	1.682	0,70%	1.759	3,90%	1.668	0,10%
Castilla - La Mancha	858	1,70%	1.041	8,50%	817	-0,40%
Castilla y León	1.121	-1,90%	1.440	3,10%	1.044	-3,10%
Cataluña	2.446	1,20%	2.643	1,00%	2.406	1,20%
Comunitat Valenciana	1.502	4,00%	1.934	5,00%	1.425	2,80%
Extremadura	763	-4,30%	1.102	-8,60%	723	-2,40%
Galicia	1.404	-1,70%	1.427	3,50%	1.397	-3,10%
Madrid, Comunidad de	3.267	4,00%	3.173	9,10%	3.292	2,80%
Murcia, Región de	1.130	1,90%	1.294	13,40%	1.093	-0,90%
Navarra, Comunidad Foral de	2.016	13,00%	2.361	19,60%	1.808	6,50%
País Vasco	2.960	3,10%	3.295	4,80%	2.905	2,70%
Rioja, La	1.253	6,00%	1.391	6,60%	1.228	6,00%
España	1.963	1,00%	2.161	3,50%	1.917	0,20%

Fuente: Colegio de Registradores, Estadística Registral Inmobiliaria, Cuarto Trimestre 2023

Precio de vivienda registradas (€/m ²). Resultados anuales y variación interanual. 4T-2023						
PROVINCES	General	% Δ	Nueva	% Δ	Usada	% Δ
Albacete	957	1,20%	1.359	13,70%	836	-6,70%
Alicante/Alacant	1.690	5,10%	2.309	10,50%	1.583	2,90%
Almería	1.166	0,00%	1.205	-2,60%	1.152	0,70%
Araba/Álava	2.364	4,10%	2.734	0,50%	2.294	5,70%
Asturias	1.329	1,90%	1.714	13,60%	1.243	-1,40%
Badajoz	753	0,10%	1.060	11,30%	714	-2,00%
Barcelona	2.804	1,60%	3.010	1,00%	2.760	1,80%
Bizkaia	2.811	1,20%	3.408	3,40%	2.717	0,60%
Burgos	1.181	-6,40%	1.542	-1,20%	1.101	-5,20%
Cantabria	1.682	0,70%	1.759	3,90%	1.668	0,10%
Castellón/Castelló	1.130	3,30%	1.339	10,40%	1.083	0,60%
Ciudad Real	654	3,20%	769	7,40%	636	2,30%
Coruña, A	1.402	-4,10%	1.361	-0,30%	1.414	-5,00%
Cuenca	707	3,30%	702	19,00%	707	2,40%
Cáceres	780	-11,30%	1.191	-21,40%	738	-3,40%
Cádiz	1.569	4,00%	1.660	3,50%	1.541	4,10%
Córdoba	1.112	3,40%	1.508	17,20%	1.027	-0,80%
Gipuzkoa	3.429	3,70%	3.378	6,80%	3.437	3,30%
Girona	2.240	2,90%	2.234	5,30%	2.241	2,50%
Granada	1.254	0,70%	1.441	8,40%	1.204	-1,40%
Guadalajara	1.221	7,70%	1.384	8,40%	1.171	6,80%
Huelva	1.265	0,60%	1.251	-3,30%	1.268	1,50%
Huesca	1.451	2,30%	1.819	13,80%	1.395	0,10%
Illes Balears	3.267	3,40%	3.288	0,90%	3.262	3,90%
Jaén	728	0,70%	883	18,50%	710	-1,40%
León	960	-1,60%	1.147	-8,70%	913	3,80%
Lleida	1.340	0,00%	1.397	4,90%	1.324	-1,40%
Lugo	950	-9,20%	978	-19,70%	943	-4,60%
Madrid	3.267	4,00%	3.173	9,10%	3.292	2,80%
Murcia	1.130	1,90%	1.294	13,40%	1.093	-0,90%
Málaga	2.483	5,80%	2.810	8,40%	2.403	5,40%
Navarra	2.016	13,00%	2.361	19,60%	1.808	6,50%
Ourense	994	6,60%	1.137	19,80%	955	2,80%
Palencia	880	-6,30%	1.117	-11,00%	842	-5,10%
Palmas, Las	2.244	1,70%	2.003	12,50%	2.319	0,40%
Pontevedra	1.694	4,20%	1.760	13,30%	1.674	1,70%
Rioja, La	1.253	6,00%	1.391	6,60%	1.228	6,00%
Salamanca	1.210	-7,40%	1.278	-16,40%	1.200	-5,80%
Santa Cruz de Tenerife	2.288	6,90%	1.975	0,00%	2.370	9,00%
Segovia	1.032	1,10%	1.230	-3,80%	1.000	1,90%
Sevilla	1.432	-1,70%	1.535	4,20%	1.407	-3,20%
Soria	1.044	-0,20%	1.437	-0,10%	888	-0,40%
Tarragona	1.596	0,50%	1.854	0,80%	1.555	0,60%
Teruel	814	0,10%	1.367	-6,50%	715	3,60%
Toledo	798	-1,70%	845	0,00%	788	-2,00%
Valencia/València	1.350	2,10%	1.628	-3,90%	1.303	2,80%
Valladolid	1.435	5,60%	1.822	15,60%	1.274	-1,50%
Zamora	833	-5,40%	1.164	24,30%	788	-9,20%
Zaragoza	1.615	-0,70%	2.228	5,00%	1.454	-3,60%
Ávila	847	3,20%	878	10,20%	840	1,80%
España	1.963	1,00%	2.161	3,50%	1.917	0,20%

Fuente: Colegio de Registradores, Estadística Registral Inmobiliaria, cuarto Trimestre 2023

Alquiler de vivienda

España

La tasa de variación interanual (de cada mes sobre el mismo mes del año anterior) en el precio del alquiler en España se ha incrementado en todos los meses de 2023. Si comparamos estos datos con el año anterior, vemos que desde marzo de 2022 se producen incrementos interanuales de forma ininterrumpida.

De todo el año 2023, el incremento interanual más alto se ha detectado en febrero con un 10,2% (incremento más alto detectado desde octubre de 2020), frente al 3,4% de julio, como el valor más bajo. El año empezó con la variación interanual de 8,7% de enero y termina con el 5,7% de diciembre de 2023.

En diciembre de 2023 el precio de la vivienda en alquiler en España se sitúa en 11,66 euros/m² al mes. Así, podemos comprobar que desde mayo de 2022 el precio medio de la vivienda de alquiler en España no ha bajado de los 11 euros/m² al mes, llegando en abril de 2023 a su cuota máxima (11,69 euros/m² al mes).

Comunidades Autónomas

Una segunda aproximación más detallada del precio medio de la vivienda en alquiler en España es la derivada de analizar la información en función de la comunidad autónoma.

El precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en las 17 comunidades autónomas. Desde 2015, la tendencia observada en las comunidades españolas es la del incremento del precio en la mayoría de las comunidades (15 comunidades en 2015, 16 en 2016, las 17 comunidades en 2017 y 2018; 16 en 2019 y 13 en 2020 y 2021 y 17 en 2022).

A cierre de 2023, ocho incrementos registrados en las comunidades son superiores al 10% (cinco en 2022). Los mayores incrementos se localizan en Baleares con 19,4% (18,2% en 2022) y Comunitat Valenciana con 14,6% (15,7% en 2022). Le siguen, Canarias (13,6%), Cantabria (13,5%), Madrid (12,7%), Asturias (11,8%), País Vasco (11,4%), Castilla y León (10,4%), Andalucía (9,5%), Galicia (8,4%), Cataluña (6,9%), Castilla-La Mancha (6,3%), Navarra (6,1%), España (5,7%), Región de Murcia (4,6%), Extremadura (4,3%), Aragón (4,3%) y La Rioja (3,7%).

En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en la mayoría de ellas.

En 2023 Madrid continúa en primer lugar con el precio de 17,38 euros/m² al mes, mientras que Baleares, con 16,90 euros/m² al mes, pasa al segundo lugar del ranking por primera vez y desplaza a Cataluña a la tercera posición. Es el primer año en toda la serie histórica del informe La vivienda en alquiler en España, en el que Cataluña, con 15,95 euros/m² al mes, deja uno de los dos primeros lugares y pasa a ocupar el tercer lugar en el ranking de las comunidades más caras. En cuanto a la media nacional (11,66 euros/m² al mes), son seis las que superan dicha media (en 2021 cuatro y en 2022 cinco).

Madrid lo supera en un 49%, Baleares lo hace en un 45%, Cataluña en un 37%, País Vasco en un 32% y Cantabria en un 0,4%. El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2023 es de 11,66 euros/m² al mes.

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, el precio de la vivienda en alquiler ha alcanzado su valor máximo en 2023 en tres ocasiones, en concreto, lo hizo en febrero, marzo y abril, hasta alcanzar los 11,66 euros por metro cuadrado.

En cuanto a las comunidades autónomas, siete superaron sus precios máximos en diciembre de 2023 (País Vasco, Galicia, Comunitat Valenciana, Asturias, Madrid, Castilla y León y Andalucía) y a lo largo del año, en 15 comunidades autónomas el precio de la vivienda en alquiler tocó techo: Madrid (8), Canarias (8), Galicia (7), Comunitat Valenciana (7), Castilla y León (7), País Vasco (6), Baleares (6), Andalucía (6), Cataluña (5), Asturias (5), Extremadura (4), Navarra (3), Cantabria (3), La Rioja (2) y Región de Murcia (1).

Los descensos acumulados superiores al 10% corresponden a las siguientes comunidades: Aragón (-15%), Castilla-La Mancha (-13%) y Cantabria (-11%). Por otro lado, las cinco comunidades autónomas con su máximo valor en diciembre son Madrid (17,38 €/m² al mes), País Vasco (15,37 €/m² al mes), Comunitat Valenciana (11,60 €/m² al mes), Andalucía (10,10 €/m² al mes), Asturias (9,37 €/m² al mes), Galicia (8,63 €/m² al mes) y Castilla y León (8,61 €/m² al mes).

Provincias

Este apartado recoge la evolución del precio de la vivienda en alquiler mediante la desagregación de la información estadística recogida por provincias. Al igual que en los apartados descritos anteriormente, se comparará la situación a cierre de 2023 con la reflejada en informes anuales de años anteriores. Si a cierre de 2022 el precio se incrementaba en 44 provincias, a cierre de 2023 son 46 las provincias españolas estudiadas que suben los precios anuales. Hasta ahora, la tendencia observada en las provincias españolas en los últimos nueve informes anuales era la del incremento del precio en la gran mayoría de éstas.

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve que 23 de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos y en concreto, cinco de éstas con incrementos superiores al 15%: Illes Balears (19,4%), Valencia (18,1%), Santa Cruz de Tenerife (16,9%), Huesca (16,5%) y Toledo (16,3%). Por otro lado, la única provincia que experimenta descenso anual es Cuenca con -5,8%.

En cuanto a la variación acumulada desde el máximo registrado por provincias, 14 de ellas han alcanzado su precio máximo en diciembre 2023. Por otro lado, las provincias de Barcelona y Girona son en las que más veces el precio del alquiler ha tocado techo a lo largo del año 2023, en concreto, lo han hecho en ocho ocasiones cada provincia. Le siguen, Bizkaia, Burgos, Granada, Illes Balears, Las Palmas, Ourense (7 veces cada una); León (6 veces); Asturias, Cáceres, Madrid, Palencia, Santa Cruz de Tenerife, Toledo, Valencia, Valladolid (5 veces cada una); A Coruña, Alicante, Cantabria, Córdoba, Lleida, Lugo, Sevilla, Tarragona (4 veces cada una); Almería, Araba – Álava, Badajoz, Gipuzkoa, Huesca, Málaga (veces cada una); Jaén, La Rioja, Murcia, Navarra, Pontevedra, Salamanca, Segovia, Soria, Zamora (2 veces cada una); Ávila, Cádiz y Teruel (1 vez cada una).

En 2023 la provincia de Barcelona y Gipuzkoa se posicionan como las provincias más caras de España con 17,76 euros/m² al mes y 17,72, respectivamente. Le siguen Madrid, que ocupa el tercer lugar con 17,38 euros/m² al mes, seguido de Illes Balears con un precio medio de 16,90 euros/m² al mes.

En cuanto a los precios, 16 provincias españolas superan los 10 euros/m² al mes. Se trata de Barcelona (17,76 euros/m² al mes), Gipuzkoa (17,72 euros/m² al mes), Madrid (17,38 euros/m² al mes), Illes Balears (16,90 euros/m² al mes), Bizkaia (14,78 euros/m² al mes), Málaga (13,92 euros/m² al mes), Valencia (12,92 euros/m² al mes), Las Palmas (12,91 euros/m² al mes), Girona (12,74 euros/m² al mes), Santa Cruz de Tenerife (12,62 euros/m² al mes), Araba - Álava (12,32 euros/m² al mes), Cantabria (11,71 euros/m² al mes), Alicante (11,02 euros/m² al mes), Navarra (11,02 euros/m² al mes), Sevilla (10,97 euros/m² al mes) y Segovia (10,16 euros/m² al mes).

En cuanto a los precios máximos por provincias, 14 de las 47 provincias estudiadas han superado sus precios máximos del alquiler en diciembre de 2023. Las provincias que superaron el valor máximo son Barcelona, Gipuzkoa, Madrid, Araba – Álava, Alicante, Sevilla, Segovia, Asturias, Salamanca, Huesca, Lleida, Toledo, Ourense y Cáceres.

Madrid ciudad

En Madrid capital, en diciembre de 2023, son 19 los distritos estudiados en el Informe de la vivienda en alquiler en España. Todos ellos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,66 euros/m² al mes. La diferencia entre este precio medio y el más caro en la capital se produce en el distrito Centro que es superior a la media nacional en un 90% al situar el precio en los 22,17 euros/m² al mes. El distrito Centro por segundo año se vuelve a colocar en el primer puesto del ranking de los distritos más caros de Madrid, después de ocuparlo en los últimos seis años en tres ocasiones (en 2016, en 2017 y en 2019).

En lo referente a la variación anual del precio de la vivienda en alquiler, se puede observar al concluir el año 2023 que en 19 de los 21 distritos de la capital se incrementa el precio anual del alquiler. El distrito que más sube el precio es Latina, que incrementa un 27,4%, seguido de Moncloa – Aravaca (17,6%), Puente de Vallecas (17,4%), Carabanchel (17,3%), Chamartín (15,3%), Villaverde (14,3%), Tetuán (13,9%), Ciudad Lineal (13,7%), Arganzuela (13,6%), Villa de Vallecas (12,7%), Retiro (12,5%), Vicálvaro (11,4%), San Blas (11,4%), Hortaleza (10,8%), Centro (8,9%), Barrio de Salamanca (8,6%), Chamberí (6,6%) y Fuencarral - El Pardo (5,6%).

En cuanto a los precios, el distrito de Centro se coloca por quinta vez como el distrito más caro en los 12 años de análisis. Así, el precio medio de la vivienda en alquiler del distrito de Centro es de 22,17 euros/m² al mes, convirtiéndose en el primer distrito más caro para alquilar una vivienda y el más caro de toda España. Le siguen,

Barrio de Salamanca (21,94 euros/m² al mes), Chamberí (21,44 euros/m² al mes), Retiro (20,03 euros/m² al mes), Chamartín (19,91 euros/m² al mes), Tetuán (19,77 euros/m² al mes), Arganzuela (19,00 euros/m² al mes), Moncloa - Aravaca (18,67 euros/m² al mes), Hortaleza (16,92 euros/m² al mes), Latina (16,81 euros/m² al mes) y Ciudad Lineal (16,43 euros/m² al mes), entre otros.

En el otro extremo, los distritos más económicos por metro cuadrado son el distrito de Usera con un valor medio de la vivienda de alquiler de 13,44 euros/m² al mes, Usera (13,44 euros/m² al mes), Villa de Vallecas (13,89 euros/m² al mes), Vicálvaro (13,93 euros/m² al mes), San Blas (14,21 euros/m² al mes), Villaverde (14,75 euros/m² al mes), Carabanchel (15,08 euros/m² al mes), Fuencarral - El Pardo (15,10 euros/m² al mes) y Puente de Vallecas (15,55 euros/m² al mes).

Distrito	Renta media (€/m ² /mes)
Centro	22,17
Salamanca	21,94
Chamberí	21,44
Retiro	20,03
Chamartín	19,91
Tetuán	19,77
Arganzuela	19,00
Moncloa - Aravaca	18,67
Hortaleza	16,92
Latina	16,81
Ciudad Lineal	16,43
Puente de Vallecas	15,55
Fuencarral - El Pardo	15,10
Carabanchel	15,08
Villaverde	14,75
San Blas	14,21
Vicálvaro	13,93
Villa de Vallecas	13,89
Usera	13,44

En Madrid capital en diciembre de 2023 son 15 los barrios estudiados en el Índice Inmobiliario del portal Fotocasa y todos superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 11,66 euros/m² al mes. La diferencia entre el precio medio de España y el más caro en la capital se produce en el barrio de Almagro que es superior a la media nacional en un 108%, al situar el precio medio en 24,22 euros/m² al mes.

A cierre de 2023, el precio sube en los 14 barrios de la capital con variación anual. Así, los incrementos anuales más significativos se producen en el distrito de Chamberí, en concreto en el barrio de Guindalera (19,7%), seguida de Argüelles (19,2%) y Palacio (17,5%).

En cuanto a los precios, el barrio de Almagro (distrito de Chamberí) encabeza la lista de la capital como barrio más caro para alquilar una vivienda, cuyo precio medio se sitúa en diciembre en 24,22 euros/m² al mes, después de subir anualmente un 11,1%. Le sigue como segundo más caro el barrio de Goya (distrito Barrio de Salamanca), cuyo precio medio se sitúa a diciembre de 2023 en 23,62 euros/m² al mes. En el otro extremo, el barrio Hispanoamérica - Bernabéu, del distrito de Chamartín es el barrio más económico en el análisis de esta muestra, con un precio medio de la vivienda de 19,23 euros/m² al mes.

Rentabilidad Residencial España

Según estudios del portal Fotocasa, la rentabilidad anual de la vivienda en España en 2023 se sitúa en un 6,4%, mientras que en 2022 ésta fue del 6,5% y hace 15 años -en 2008- fue del 4,1%, según el estudio de “La rentabilidad de la vivienda en España en 2023”, basado en el análisis de los precios de la vivienda en venta y alquiler de diciembre de 2023 por el portal inmobiliario Fotocasa. Los datos también indican que comprar una propiedad para ponerla en alquiler en diciembre es la cuarta rentabilidad más alta desde 2006.

La rentabilidad de la vivienda desciende ligeramente con respecto a 2022 debido a la subida del precio de la vivienda de compra. Por su parte, el precio del alquiler también se ha encarecido, hasta alcanzar nuevos máximos, lo que ha permitido que el rendimiento de comprar una vivienda y ponerla en alquiler se mantenga en niveles positivos. Igualmente, el ladrillo continúa siendo el activo más seguro que existe en el mercado y el producto financiero con mayor rentabilidad por lo que se mantiene como el foco de inversión principal para los ahorradores en momentos de incertidumbre económica. Muchos pequeños particulares que apuestan por la vivienda como un valor refugio y que se han lanzado a invertir al percibir este mercado como fiable tras la evolución de la escalada de tipos de interés. De hecho, el volumen de compradores de vivienda como inversión se ha duplicado en el último año, según Fotocasa.

La rentabilidad de la vivienda ha subido en doce comunidades en 2023 y en siete de ellas el valor es igual o está por encima de la rentabilidad de España, que es del 6,4%.

Comunidad Autónoma	Rentabilidad bruta vivienda
España	6,4%
Madrid	5,5%

Fuente: Fotocasa

Si atendemos a los principales barrios de Madrid, la rentabilidad en 2023 ha sido como se indica en la siguiente tabla:

Barrio	Rentabilidad
Embajadores - Lavapiés	5,30%
Guindalera	4,70%
Palacio	4,60%
Argüelles	4,40%
Ríos Rosas - Nuevos Ministerios	3,80%
El Viso	3,70%
Hispanoamérica - Bernabéu	3,60%
Almagro	3,60%
Universidad - Malasaña	3,60%
Sol	3,50%
Justicia - Chueca	3,40%
Goya	3,40%
Lista	2,90%
Recoletos	2,70%
Castellana	2,70%

Asimismo, las rentabilidades prime en Madrid, para el segmento multifamily, cerraron en 2023 en el 3,80%, según CBRE Research, un nivel similar al de la rentabilidad en el barrio de Justicia.

Estadísticas Banco de España

Atendiendo e las estadísticas del mercado de la vivienda, que publica el Banco de España, los principales indicadores son los siguientes:

Año	Rentabilidad Bruta Residencial (*)	Bono Español a 10 Años	Evolución Bolsa Española
2017	4.2	1.5	7.4
2018	4.0	1.4	-15.0
2019	3.8	0.1	11.8
2020	3.7	0.0	-15.5
2021	3.7	0.5	7.9
2022	3.5	3.5	-5.6
2023	3.4	2.9	22.8

Trimestre	Rentabilidad Bruta Residencial (*)	Bono Español a 10 Años	Evolución Bolsa Española
2T-2021	3.7	0.5	22.0
3T-2021	3.7	0.4	31.0
4T-2021	3.7	0.5	7.9
1T-2022	3.7	1.5	-1.6
2T-2022	3.6	2.6	-8.2
3T-2022	3.6	3.4	-16.3
4T-2022	3.5	3.5	-5.6
1T-2023	3.4	3.4	9.3
2T-2023	3.4	3.4	18.5
3T-2023	3.4	4.0	28.0
4T-2023	3.4	2.9	22.3

(*) Alquiler medio anual dividido por precio medio vivienda 12 meses atrás.

Fuente: Banco de España.

Previsiones

Transacciones

Según BBVA Research, se espera que el número de transacciones de vivienda cambie su tendencia y vuelva a crecer en 2025.

- La desaceleración del crecimiento esperada para 2024 justifica la ligera contracción de las ventas en el ejercicio. La recuperación de la economía en 2025 será uno de los factores que motivarán una recuperación.
- Los tipos de interés se mantendrán relativamente elevados en 2024. El descenso esperado en 2025 alentará a parte de la demanda excluida del mercado por el encarecimiento de la financiación.
- La llegada de inmigrantes esperada para los próximos años y la recuperación de las economías de nuestro entorno jugarán a favor de la demanda residencial en los próximos ejercicios.

Venta de viviendas
 (Número de viviendas)



Producción de vivienda

El número de visados podría crecer de manera relevante.

- La inestabilidad regulatoria en el sector de la construcción se mantiene elevada y puede estar condicionando las decisiones de inversión.
- La escasez de suelos finalistas va a seguir limitando la iniciación de nuevas promociones en el corto y medio plazo.
- Otros factores como la escasez de mano de obra, la contracción de materiales y las exigencias legales en materia de financiación seguirán afectando a la construcción residencial.

Visados de obra nueva
 (Crecimiento interanual en %)

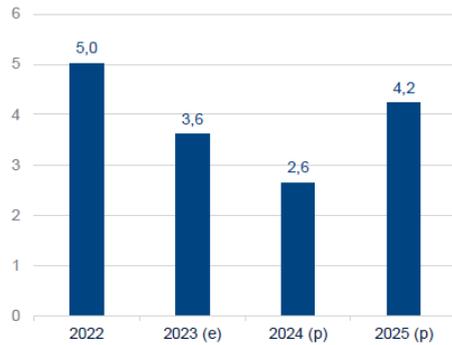


Precios

El precio seguirá creciendo, aunque en términos reales no lo hará hasta 2025

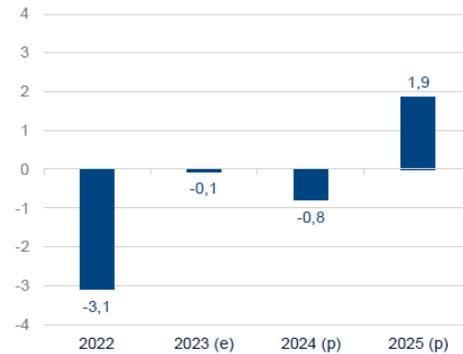
- El precio continuará creciendo en 2024 en un contexto de contracción de las ventas. La escasez de oferta de vivienda, sobre todo en el segmento de obra nueva, sostendrá el precio. En 2025, el crecimiento de las ventas ante una producción limitada propiciará un avance del precio algo más intenso.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN TÉRMINOS NOMINALES
 (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



(p): Previsión. (e): Estimación
 Fuente: BBVA Research a partir de MITMA.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN TÉRMINOS REALES
 (CRECIMIENTO INTERANUAL EN %)



Asimismo, BBVA Research indica una serie de factores de incertidumbre en el mercado residencial:

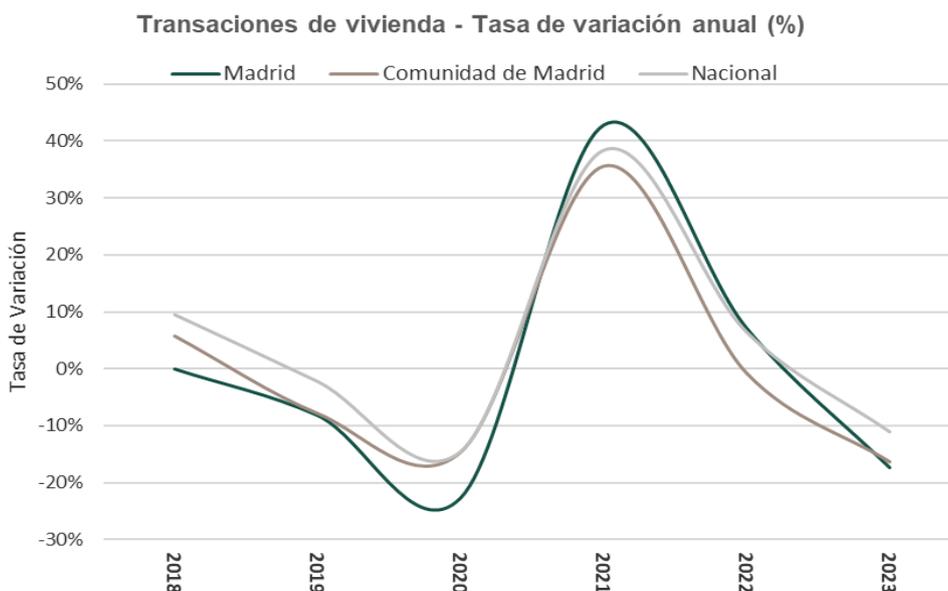
Impacto en zonas tensionadas	Impactos políticas de demanda	El efecto de los fondos NGEU tarda en llegar
<ul style="list-style-type: none"> Aumento de las rentas: se firman contratos por encima del precio de referencia y los que tenían precios más bajos, suben hasta alcanzar el límite. 	<ul style="list-style-type: none"> El principal problema del mercado inmobiliario hoy es la falta de oferta de vivienda asequible. 	<ul style="list-style-type: none"> Las viviendas a construir con estos fondos tardarán en levantarse porque el proceso es lento y algunos suelos nos son finalistas.
<ul style="list-style-type: none"> Aumento del precio del alquiler en las zonas limítrofes a las zonas tensionadas porque aumenta la demanda. 	<ul style="list-style-type: none"> Las políticas de estímulo de la demanda se van a trasladar directamente a precios. 	<ul style="list-style-type: none"> El problema a resolver requiere de medidas que permitan incrementar la oferta de vivienda con mayor inmediatez.
<ul style="list-style-type: none"> Reducción de la oferta de alquileres y consecuente incremento de precios. 	<ul style="list-style-type: none"> La ampliación del bono de alquiler joven corre el riesgo de encarecer el precio del alquiler. 	<ul style="list-style-type: none"> Igualmente, los visados de rehabilitación no constatan la llegada de los fondos.

4.3. Mercado residencial local

A continuación, mostramos una serie de indicadores del mercado inmobiliario residencial en Madrid.

Transacciones de vivienda (Ministerio de Fomento)

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Madrid ciudad	Obra Nueva	3.900	3.915	4.174	4.719	4.410	3.007
	2ª Mano	40.278	36.657	27.221	40.107	43.615	36.706
	Total	44.178	40.572	31.395	44.826	48.025	39.713
	Libre	42.444	38.917	30.096	42.974	46.585	38.805
	Protegida	1.734	1.655	1.299	1.852	1.440	908
Comunidad de Madrid	Obra Nueva	10.720	10.598	13.210	14.089	10.957	8.428
	2ª Mano	74.574	68.036	53.928	76.988	79.449	67.229
	Total	85.294	78.634	67.138	91.077	90.406	75.657
	Libre	81.354	75.006	63.704	87.315	87.043	73.528
	Protegida	3.940	3.628	3.434	3.762	3.363	2.129
España	Obra Nueva	56.478	56.286	60.392	71.827	67.763	60.030
	2ª Mano	526.410	513.707	426.962	602.422	649.971	578.492
	Total	582.888	569.993	487.354	674.249	717.734	638.522
	Libre	558.990	546.592	467.839	650.913	693.206	618.589
	Protegida	23.898	23.401	19.515	23.336	24.528	19.933

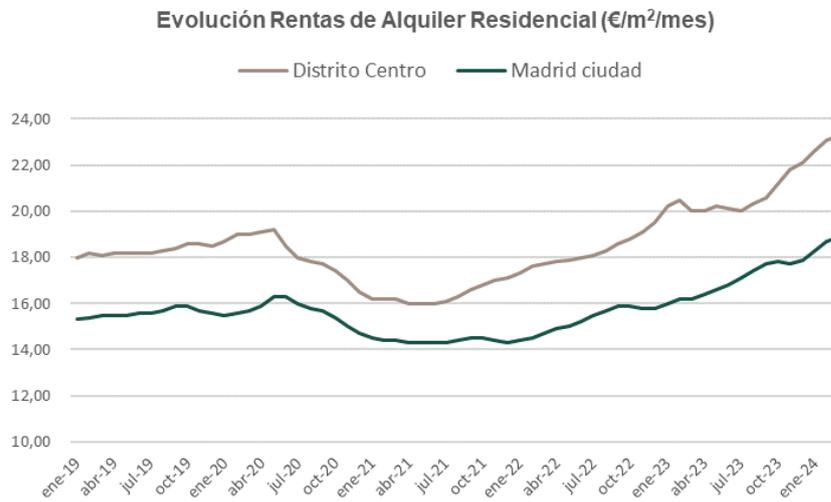
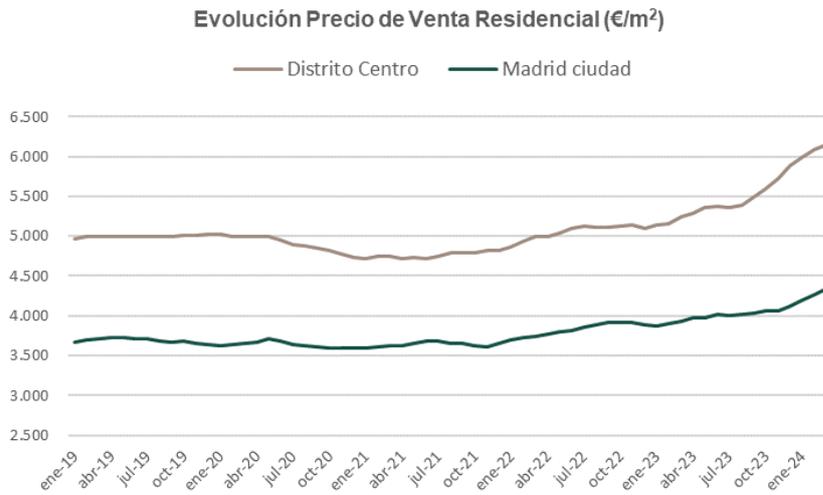


Como puede observarse en la tabla y gráfico anteriores, las transacciones de vivienda en Madrid han experimentado un descenso desde 2018 hasta 2021, donde se produjo un rebote en las estadísticas, si bien en 2023 se ha interrumpido esta tendencia creciente por el incremento de los tipos de interés. No obstante, en el comienzo de 2024, se ha vuelto a la senda del crecimiento en el número de transacciones, a pesar de no haberse producido todavía el primer recorte de tipos, que se espera para junio de 2024.

Sin embargo, destaca que este hecho se produce en el agregado, motivado sobre todo por el comportamiento de las transacciones de segunda mano, ya que las de obra nueva, si bien mostraron un tímido repunte en 2021, en 2022 representaron un 9% del total, algo por debajo de los años anteriores.

Oferta: renta y venta residencial

Mes	Distrito Centro		Madrid ciudad	
	Venta (€/m ²)	Renta (€/m ² /mes)	Venta (€/m ²)	Renta (€/m ² /mes)
mar-24	6.144	23,30	4.335	18,90
feb-24	6.091	23,10	4.268	18,70
ene-24	5.986	22,60	4.190	18,30
dic-23	5.877	22,10	4.118	17,90
nov-23	5.719	21,80	4.064	17,70
oct-23	5.595	21,20	4.064	17,80
sep-23	5.488	20,60	4.037	17,70
ago-23	5.381	20,30	4.015	17,40
jul-23	5.361	20,00	4.002	17,10
jun-23	5.368	20,10	4.015	16,80
may-23	5.357	20,20	3.979	16,60
abr-23	5.292	20,00	3.977	16,40
mar-23	5.247	20,00	3.935	16,20
feb-23	5.152	20,50	3.900	16,20
ene-23	5.137	20,20	3.870	16,00
dic-22	5.101	19,50	3.881	15,80
nov-22	5.136	19,10	3.916	15,80
oct-22	5.130	18,80	3.916	15,90
sep-22	5.115	18,60	3.912	15,90
ago-22	5.111	18,30	3.893	15,70
jul-22	5.128	18,10	3.852	15,50
jun-22	5.092	18,00	3.821	15,20
may-22	5.040	17,90	3.794	15,00
abr-22	4.992	17,80	3.767	14,90
mar-22	4.994	17,70	3.741	14,70
feb-22	4.935	17,60	3.731	14,50
ene-22	4.860	17,30	3.692	14,40
dic-21	4.826	17,10	3.652	14,30
nov-21	4.822	17,00	3.614	14,40
oct-21	4.796	16,80	3.622	14,50
sep-21	4.793	16,60	3.651	14,50
ago-21	4.786	16,30	3.654	14,40
jul-21	4.748	16,10	3.683	14,30
jun-21	4.721	16,00	3.681	14,30
may-21	4.730	16,00	3.652	14,30
abr-21	4.721	16,00	3.621	14,30
mar-21	4.747	16,20	3.618	14,40
feb-21	4.747	16,20	3.607	14,40
ene-21	4.717	16,20	3.589	14,50
dic-20	4.725	16,50	3.597	14,70
nov-20	4.769	17,00	3.595	15,00
oct-20	4.816	17,40	3.590	15,40
sep-20	4.847	17,70	3.608	15,70
ago-20	4.874	17,80	3.619	15,80
jul-20	4.890	18,00	3.645	16,00
jun-20	4.955	18,50	3.679	16,30
may-20	4.993	19,20	3.710	16,30
abr-20	4.994	19,10	3.669	15,90
mar-20	4.993	19,00	3.650	15,70
feb-20	4.996	19,00	3.638	15,60
ene-20	5.028	18,70	3.624	15,50
dic-19	5.027	18,50	3.639	15,60
nov-19	5.013	18,60	3.659	15,70
oct-19	5.012	18,60	3.677	15,90
sep-19	4.992	18,40	3.669	15,90
ago-19	4.990	18,30	3.688	15,70
jul-19	4.990	18,20	3.707	15,60
jun-19	4.993	18,20	3.709	15,60
may-19	4.988	18,20	3.720	15,50
abr-19	4.989	18,20	3.721	15,50
mar-19	4.990	18,10	3.719	15,50
feb-19	4.990	18,20	3.701	15,40
ene-19	4.959	18,00	3.668	15,30



Fuente: Idealista

Como puede observarse en la tabla anterior y en los gráficos, la tendencia de precios de venta y renta del distrito y del municipio siguen un patrón similar, alcanzando máximos en marzo de 2024 en ambos indicadores de precio.

4.4. Evidencia de comparables

Análisis residencial segunda mano – Comparables closing

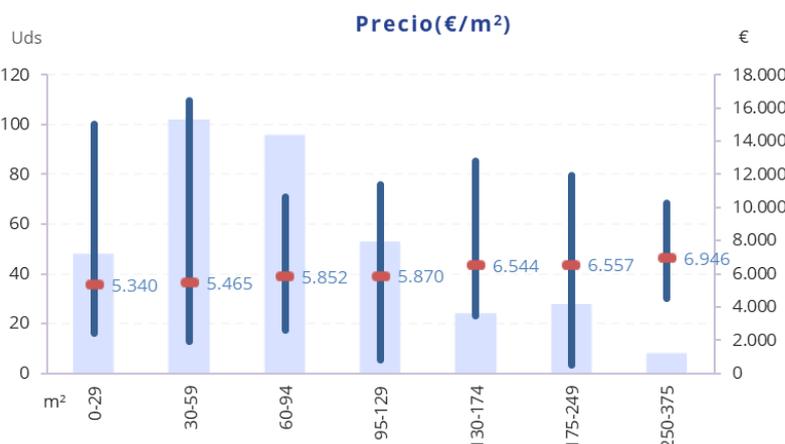
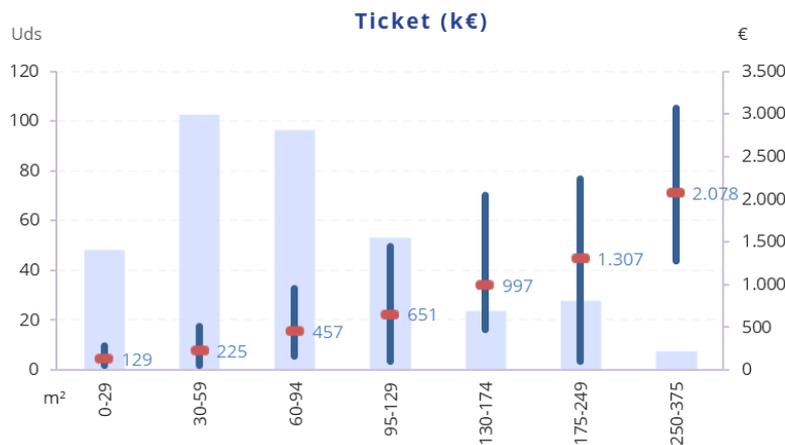
Se ha realizado el análisis de cierras de venta de vivienda en un radio de 300 m de la ubicación del activo durante los años 2022 y 2023, a partir de la base de datos del Colegio de Registradores.

A continuación, mostramos los resultados de este análisis.

Area (m ²)	Nº Transacciones	Precio (k€)			Precio (€/m ²)		
		Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo
0-29	48	129	286	60	5.340	15.053	2.454
30-59	102	225	510	60	5.465	16.452	1.960
60-94	96	457	950	160	5.852	10.648	2.581
95-129	53	651	1.450	100	5.870	11.363	800
130-174	24	997	2.050	480	6.544	12.827	3.470
175-249	28	1.307	2.235	100	6.557	11.959	527
250-375	8	2.078	3.070	1.280	6.946	10.288	4.500
Total	359	514	3.070	60	5.802	16.452	527

Fuente: Colegio de Registradores

Como es lógico, existe mucha dispersión en los resultados obtenidos. Se aprecia en la anterior tabla que el precio de venta alcanza un máximo de 3,070 millones de euros, con un unitario máximo de 16.452 €/m². Esto nos proporciona una idea clara de que se trata de una zona de gran actividad y con un nivel de precios de cierre relevante. También vemos que la superficie donde se concentra la mayor parte de las transacciones oscila entre 30 y 94 m².



Si analizamos la evolución, en función del año, obtenemos los siguientes resultados:

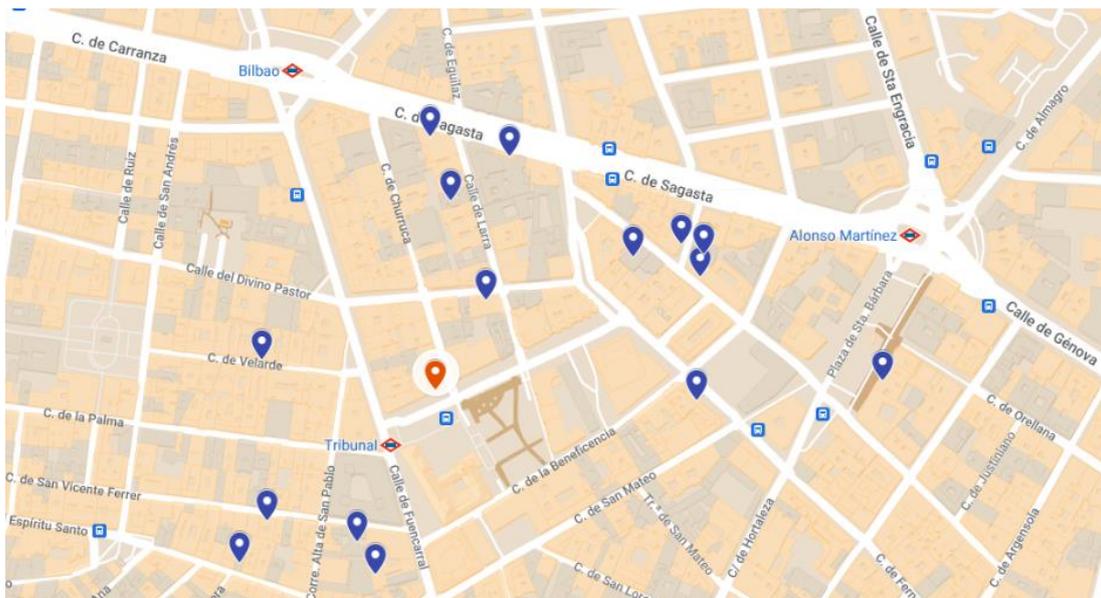
Area (m ²)	Nº Transacciones	Precio (k€)			Precio (€/m ²)		
		Media	Máximo	Mínimo	Media	Máximo	Mínimo
2022	190	5.761	16.452	503	3.070	60	800
2023	169	5.847	12.827	528	2.310	60	527
Total	359	5.802	16.452	514	3.070	60	527

Fuente: Colegio de Registradores

La evolución de las ventas muestra un crecimiento el precio unitario medio, desde 5.761 €/m² en 2022 hasta 5.847 €/m² en 2023, aunque -debido a la existencia de operaciones concretas de un nivel de precio elevado en 2022, los máximos son superiores en 2022, tanto en unitario como en ticket.

A continuación, incluimos una serie de transacciones seleccionadas, que consideramos comparables como referencia, dada la ubicación, la configuración arquitectónica del edificio y el posicionamiento del producto inmobiliario.

Dirección	Fecha	Superficie (m ²)	Antigüedad	Precio cierre (€)	Precio cierre (€/m ²)
Sagasta, 12	oct-23	159,82	1920	2.050.000	12.827
Serrano Anguita, 11	oct-23	127,61	1940	1.450.000	11.363
Fuencarral, 77	oct-23	178,63	2019	1.950.000	10.916
Antonio Flores, 1	sep-23	186,89	1900	2.235.000	11.959
Sagasta, 8	sep-23	87,15	1910	928.000	10.648
Santa Barbara, 11	jul-23	38,00	1900	420.000	11.053
Serrano Anguita, 10	jul-23	186,87	1949	1.935.000	10.355
Antonio Flores, 4	abr-23	133,22	1926	1.370.000	10.284
Mejía Lequerica, 5	abr-23	155,90	1922	1.590.000	10.199
Larra, 17	oct-22	75,00	1910	770.000	10.267
Velarde, 12	sep-22	31,00	1905	510.000	16.452
San Vicente Ferrer, 13	sep-22	19,00	1880	286.000	15.053
San Vicente Ferrer, 3	jun-22	90,00	1940	950.000	10.556
Espíritu Santo, 10	may-22	98,02	1900	1.030.000	10.508
Apodaca, 16	mar-22	98,50	2006	1.045.000	10.609



A partir de nuestra selección de transacciones, el precio unitario medio oscila entre 10.200 €/m² y 16.450 €/m², dependiendo del testigo y de la superficie. Este rango refleja, en nuestra opinión, con suficiente fidelidad la realidad del mercado residencial en la zona para este tipo de viviendas.

Análisis residencial segunda mano – Comparables asking

Se ha realizado el análisis de unidades residenciales en oferta en la zona, intentando seleccionar comparables con un posicionamiento similar al de los activos valorados: edificios reformados, viviendas amuebladas y calidades altas.

A continuación, mostramos los resultados de este análisis.

Venta

Dirección	Planta	Superficie (m ²)	Dorm	Baños	Precio (€)	Precio (€/m ²)
Campoamor, 3 Trastero. Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta 2ª exterior	151,00	3	3	2.200.000	14.569,54
Campoamor, 3 Trastero. Aire acondicionado con splits. Reformado. Cocina equipada	Planta 3ª exterior	145,00	3	3	1.760.000	12.137,93
Marqués de la Ensenada, 16 Aire acondicionado. Amueblado. Reformado.	Planta 7ª exterior	79,00	1	1	980.000	12.405,06
Fernando VI Duplex. Terraza. Reformado. Plaza de garaje y trastero. Zonas verdes. Calefacción central. Aire acondicionado	Planta 3ª exterior	107,00	2	3	1.550.000	14.485,98
Almirante Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta 5ª exterior	100,00	2	2	1.450.000	14.500,00
San Mateo, 30 Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta baja interior	59,00	1	1	500.500	8.483,05
Fernando VI, 3 Trastero. Reformado. Amueblado. Climatización centralizada. Garaje opcional 50.000 €	Planta 3ª exterior	91,00	1	1	795.000	8.736,26
Génova, 4 Calefacción central. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta 2ª interior	88,00	2	3	750.000	8.522,73
Sam Marcos, 24 Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta 2ª exterior	110,00	1	1	900.000	10.887,10
Reina Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta 4ª exterior	62,00	1	1	675.000	9.189,19
Bárbara de Braganza Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado	Planta 2ª exterior	160,00	2	3	2.300.000	14.375,00
Piamonte Calefacción individual. Aire acondicionado. Reformado. Amueblado. Zonas verdes	Entreplanta exterior	263,00	3	3	2.850.000	10.836,50

Como puede observarse, las viviendas de similar posicionamiento en la zona muestran precios de venta unitarios entre 8.800 €/m² y 14.500 €/m². En cuanto a precio por vivienda, las unidades de 1 dormitorio oscilan entre 0,5 y 1 millón, las de 2 dormitorios entre 0,75 y 2,3 millones y las de 3 dormitorios, entre 1,8 y 2,85 millones.

Renta

Dirección	Planta	Area (m ²)	Dorm	Baños	Renta (€/mes)	Renta (€/m ² /mes)
Zurbano, 6	Planta 2ª interior	124,00	2	3	4.720	38,06
Alquiler de 1 a 4 meses: 5.250 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 4.987 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 110€/mes), Gas (hasta 110 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio.				
Zurbarán, 9	Planta 1ª interior	69,00	2	2	3.375	48,91
Alquiler de 1 a 3 meses: 3.750 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 3.562,50 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 150€/mes), Gas (hasta 150 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (3%).				
Fernando VI, 19	Planta 4ª ext.	150,00	3	4	5.535	36,90
Alquiler de 1 a 3 meses: 6.150 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 5.842,50 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 180€/mes), Gas (hasta 180 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (3%).				
Fernando VI, 3	Planta 2ª ext.	45,00	1	1	2.295	51,00
Alquiler de 1 a 3 meses: 2.550 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 2.422 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 120€/mes), Gas (hasta 120 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (3%).				
Argensola, 19	Planta 1ª ext.	175,00	2	2	4.320	24,69
Alquiler de 1 a 3 meses: 4.800 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 4.560 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 150€/mes), Gas (hasta 150 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (4%).				
Argensola, 19	Planta 1ª interior	150,00	2	2	4.320	28,80
Alquiler de 1 a 3 meses: 4.800 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 4.560 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 150€/mes), Gas (hasta 150 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (4%).				
Campoamor, 14	Planta 4ª ext.	86,00	2	2	4.500	52,33
Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Piscina, zonas verdes						
Apodaca, 20	Planta 4ª ext.	53,00	1	1	2.677	50,51
Alquiler de 1 a 5 meses: 2.835 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 120€/mes), Gas (hasta 120 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (4%)				
Apodaca, 20	Planta 1ª ext.	53,00	1	1	2.835	53,49
Alquiler de 1 a 3 meses: 3.150 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 2.992 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 120€/mes), Gas (hasta 120 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (4%). Limpieza semanal incluida en el precio.				
Apodaca, 20	Planta 5ª ext. Ático	80,00	2	2	3.780	47,25
Alquiler de 1 a 3 meses: 4.200 €/mes. Alquiler de 4 a 11 meses: 3.990 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción central. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 120€/mes), Gas (hasta 120 €/mes) e Internet de alta velocidad. Tasa de Servicio no incluido en el precio (4%). Limpieza semanal incluida en el precio.				
Sagasta, 14	Planta 2ª interior	145,00	3	3	4.200	28,97
Alquiler de 1 a 3 meses: 4.620 €/mes. Alquiler de 3 a 6 meses: 4.520 €/mes. Alquiler 6 a 11 meses: 4.410 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Suministros incluidos en el precio. Internet de alta velocidad. 1 hora de limpieza incluida en el precio. Gimnasio				

Sagasta, 14	Planta 1ª ext.	120,00	2	2	3.900	32,50
Alquiler de 1 a 3 meses:4.300 €/mes. Alquiler de 3 a 6 meses:4.200 €/mes. Alquiler 6 a 11 meses: 4.100 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Suministros incluidos en el precio: Electricidad, agua y gas (hasta 200,00€/mes). Internet de alta velocidad. 1 hora de limpieza incluida en el precio. Gimnasio				
Sagasta, 14	Planta 2ª ext.	110,00	2	2	4.050	36,82
Alquiler de 1 a 3 meses:4.455 €/mes. Alquiler de 3 a 6 meses:4.360 €/mes. Alquiler 6 a 11 meses: 4.255 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 100,00€/mes), agua, internet de 1gb y gas (hasta 100,00€/mes). 1 hora de limpieza incluida en el precio. Gimnasio				
Sagasta, 14	Planta 4ª interior	145,00	3	3	4.500	31,03
Alquiler de 1 a 3 meses:4.930 €/mes. Alquiler de 3 a 6 meses:4.850 €/mes. Alquiler 6 a 11 meses: 4.620 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 100,00€/mes), agua y gas (hasta 100,00€/mes). Internet de alta velocidad. 1 hora de limpieza incluida en el precio. Gimnasio				
Sagasta, 14	Planta 3ª ext.	120,00	2	2	4.100	34,17
Alquiler de 1 a 3 meses:4.510 €/mes. Alquiler de 3 a 6 meses:4.410 €/mes. Alquiler 6 a 11 meses: 4.310 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Suministros incluidos en el precio: Electricidad (hasta 100,00€/mes), agua y gas (hasta 100,00€/mes). Internet de alta velocidad. 1 hora de limpieza incluida en el precio. Gimnasio				
Sagasta, 14	Planta 5ª ext. Ático	250,00	2	2	6.500	26,00
Alquiler de 1 a 3 meses:7.150 €/mes. Alquiler de 3 a 6 meses:7.000 €/mes. Alquiler 6 a 11 meses: 6.830 €/mes		Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Suministros incluidos en el precio: Electricidad, agua y gas (hasta 200,00€/mes). Internet de alta velocidad. 1 hora de limpieza incluida en el precio. Gimnasio				
Fernando VI,10	Planta 1ª ext.	152,00	2	3	4.500	29,61
Amueblado. Aire acondicionado. Calefacción individual. Plaza de garaje y trastero. Reformado						

Para producto similar, con condiciones análogas de arrendamiento, la renta en la zona oscila entre 32 y 52 €/m²/mes, situándose la renta media en 40 €/m²/mes. En cuanto a renta mensual, dependiendo del número de dormitorios, los resultados oscilan entre 2.300 y 3.000 €/mes para unidades de 1 dormitorio, entre 3.400 y 6.500 €/mes para 2 dormitorios (siendo este último valor para ático) y entre 4.200 y 4.600 €/mes para 3 dormitorios.

Tipología	Nº Ud	Area (m ²)	Renta (€/mes)	Renta (€/m ² /mes)
1d	3	50,33	2.602,33	51,70
2d	11	130,55	4.369,55	33,47
3d	3	146,67	4.745,00	32,35
Total	17	119,24	4.123,94	34,59

Si analizamos más en detalle los testigos seleccionados, observamos que la superficie media de los comparables es sensiblemente inferior a la de las unidades residenciales objeto de valoración, especialmente en las de 1 dormitorio. Esto se traduce en mayores proporciones de las estancias, tanto en valor absoluto como relativo, así como en una mayor capacidad. En este sentido, pensamos que la renta contractual detallada en el apartado 3.3. Estado de ocupación podría considerarse en línea con el mercado.

SECCIÓN 5 – VALORACIÓN

5.1. Metodología

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado, con ayuda del análisis financiero de cada propiedad de modo que permitan al inversor o promotor obtener un retorno razonable de su inversión. También se han tenido en cuenta las transacciones comparables habidas en el mercado, que reflejan los patrones de comportamiento de los inversores.

Para la valoración del activo inmueble hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja en su particularización Term & Reversion.

Éste es un método tradicional de valoración para propiedades que están alquiladas, tanto mono-inquilino como multi-inquilino.

El valor de mercado se obtiene de la capitalización de un ingreso neto estimado durante la duración de los contratos existentes y con un valor de salida basado en la renta de mercado (Term & Reversion). Consta de la capitalización del ingreso real presente durante la duración de los contratos de arrendamiento de los inquilinos existentes, combinada con la capitalización de la renta que un inquilino probablemente acordará y pagará después de una revisión a renta de mercado o un cambio de inquilino, cada uno capitalizados a momento presente. Las rentabilidades aplicadas a cada tipo de ingreso (renta de mercado y renta actual) reflejan las expectativas y riesgos asociados con la generación de rentas de la propiedad y la posible venta en el mercado de inversión.

En resumen, este método implica la capitalización de los arrendamientos a lo largo de la vida del activo; así como que deben realizarse ciertos ajustes en algunas circunstancias para garantizar que los ingresos estén libres de todos los gastos, pero -básicamente- los ingresos se capitalizan para lograr un valor capital en el momento presente.

El método Term&Reversion es un enfoque estático de flujo de caja, que siempre utiliza las rentas iniciales y las rentas de mercado, independientemente del momento en que se realice la revisión del alquiler. Las variaciones en el flujo de caja que puedan ocurrir en el futuro se tienen en cuenta en el rendimiento elegido. Esto se llama "All Risks Yield", que equivale a la Initial Yield cuando el activo está alquilado a renta de mercado. La All Risks Yield se establece a una tasa particular para permitir implícitamente cambios en el riesgo, la inflación y otras circunstancias que puedan afectar la naturaleza de la inversión en el futuro.

Por lo tanto, la inflación y los riesgos -los factores que podrían afectar la naturaleza de los flujos de caja- se incluyen en la estimación del nivel de yield. Los ingresos permanecen en el mismo nivel y no se equiparan con los ingresos monetarios reales recibidos en ningún año en particular. Los flujos de efectivo son flujos de efectivo reales, no nominales (sin inflación), y por lo tanto la tasa de descuento es una tasa real.

Las rentabilidades o yields están basadas en el análisis combinado de transacciones comparables del mercado, la experiencia y conocimiento de mercado del valorador.

En la versión más tradicional de este método no se tiene en cuenta la inflación.

En este caso, hemos dividido el término Term en dos fases, debido a que algunas de las unidades tienen bonificaciones de renta.

Unidades con bonificación de renta:

- Term 1: fecha actual hasta fin de bonificación de renta.
- Term 2: fecha desde fin de bonificación hasta fin de contrato.

Unidades sin bonificación de renta:

- Term: fecha actual hasta fin de contrato.

5.2. Principales Parámetros de la Valoración

A continuación, se especifican los distintos parámetros que se utilizan en la aplicación del método de valoración.

5.2.1. Ingresos

Term

Para esta fase, hemos tenido en cuenta los ingresos por rentas que figuran en el rent-roll proporcionado (abril de 2024), así como los contratos de arrendamiento. Hemos estimado que los inquilinos agotarían el plazo de los contratos de arrendamiento (7 años).

Por tanto, para esta fase, los ingresos serían:

Unidad	Contrato con bonificación		Contrato sin bonificación	Term
	Renta (€/mes)	Observaciones	Renta (€/mes)	Renta (€/mes)
Bajo A	2.520		2.520	2.520
1º A	3.105		3.105	3.105
1º B	3.800		3.800	3.800
1º C	3.850,20	7 abril a 7 de mayo 2024	4.000	4.000
2º A	2.640,00	agosto 2023-junio 2024	3.051	3.051
2º B	3.650,10	abril, mayo 2024	3.800	3.800
2º C	3.657,50	enero-junio 2024	4.000	4.000
3º A	3.450		3.450	3.450
3º B	3.467,60	29 diciembre 2023 al 30 de junio 2024	3.650	3.650
3º C	3.850,20	1 al 25 abril 2024	4.000	4.000
4º A	5.300,10	abril 2024	5.800	5.800
4º B (1)	-	-	-	6.800
Ático A	3.850,20	1 de marzo al 2 julio 2024	4.000	4.000
Ático B	4.845		4.845	4.845
Total ingresos (€/mes)	47.987		50.023	56.823
Total ingresos (€/año)	575.838		600.278	681.878

(1) Para esta fase, hemos estimado que la unidad no alquilada (4º B) se alquilaría a renta de mercado, con un contrato análogo al del resto de unidades, después de periodo de comercialización de 3 meses.

Reversion

A la finalización de los contratos de arrendamiento, asumimos que, en la fecha de vencimiento de los arrendamientos, las unidades residenciales se venden de manera individual. Basados en la investigación de mercado realizada en el apartado 4.4. *Evidencia de comparables*, asumimos los valores de mercado de salida como se muestra en la siguiente tabla. Estos valores de mercado se basan en la evidencia comparativa de la oferta del área y de las transacciones seleccionadas, como figura en dicho apartado 4.4.

Unidad	Area (m ²)	Precio (€/m ²)	Venta (€)
Bajo A	115,95	9.573,09	1.110.000
1º A	109,95	11.186,90	1.230.000
1º B	106,60	11.726,08	1.250.000
1º C	102,60	11.793,37	1.210.000
2º A	109,95	11.550,70	1.270.000
2º B	106,60	12.101,31	1.290.000
2º C	102,60	12.085,77	1.240.000
3º A	109,95	11.823,56	1.300.000
3º B	106,60	12.476,55	1.330.000
3º C	102,60	12.475,63	1.280.000
4º A	134,10	11.856,82	1.590.000
4º B	181,90	12.479,38	2.270.000
Ático A	96,75	12.609,82	1.220.000
Ático B	145,95	12.470,02	1.820.000
Total			19.410.000

Se considera que las unidades se venderán y este periodo de comercialización se estima en 3 meses por unidad.

El precio de venta resultante se actualiza al momento presenta a la yield aplicada en la fase Term del método.

5.2.2. Ajustes a los ingresos

Hemos realizado, a los ingresos estimados, los siguientes ajustes, como costes no recuperables, atendiendo a los contratos aportados y en línea con la Ley de Arrendamientos Urbanos:

Comisión de intermediación

Como figura en el contrato de intermediación descrito en el apartado 3.3. Estado de ocupación, la retribución de HOME SELECT como contraprestación por sus servicios consistirá en una cantidad equivalente al diez por ciento (10%) del total de la renta acordada por la estancia completa en el inmueble, o de la parte de la renta efectivamente pagada por el cliente.

Por tanto, a los ingresos por rentas, les aplicamos un descuento del 10% por este concepto.

Comisión de gestión

Igualmente, en el apartado 3.3. de este informe se describen los términos del contrato de gestión de la propiedad con la gestora. En este sentido, aplicaremos la comisión de gestión: la cantidad equivalente al 0,40% anual del valor total de los activos que la Sociedad tenga en cada momento.

El cálculo del 0,40% se realizará sobre el último valor de tasación disponible de los activos. En caso de que no se dispusiera de valor de tasación, el cálculo del 0,40% mencionado se realizará sobre el valor de adquisición.

Se nos indica que el último valor de tasación del edificio valorado es: 17.013.971,57 € (Expediente 2023-011761/68 V.00 de fecha 14 de septiembre de 2023).

IBI y Tasa de recogida de residuos

Se nos ha aportado recibo de IBI correspondiente al ejercicio 2023, por un importe de 14.201,51 €.

Hemos estimado el importe anual de la tasa de recogida de residuos en 2 €/m² por año.

Seguros

A partir de la póliza proporcionada de seguro de comunidades y complementos al mismo, el coste anual por estos conceptos es:

Concepto	Importe anual (€)
Póliza seguro de comunidades	2.831,83
Suplemento responsabilidad civil	296,58
Suplemento mobiliario	135,74
Total	3.264,15

Consumos

Según figura en el contrato de intermediación, el propietario asumirá el coste de los suministros hasta superar la cantidad de 150 € en electricidad y agua en los inmuebles de un (1) dormitorio, y la cantidad de 200 € en electricidad y agua en los inmuebles de dos (2) dormitorios, a partir de las cuales, será asumido por el cliente.

Por tanto, en concepto de electricidad y agua, estimaremos como no recuperables estas cantidades por vivienda, a las que habría que añadir el coste de telecomunicaciones y gas natural, que hemos estimado en 300 €/mes para unidades de 1 dormitorio y 500 €/mes para unidades de 2 dormitorios.

Mantenimiento

Según la LAU, el arrendador será responsable del CapEx y el mantenimiento. Considerando que el estado de conservación óptimo del activo, asumimos la cuantía del 2% del alquiler para mantenimiento y CapEx, que no sería recuperable de los inquilinos.

A continuación, incluimos una tabla con el reparto de gastos totales por unidad residencial en su estado actual.

Unidad	Area	Renta (1)	IBI	Residuos (2)	Seguro	Electricidad y agua (3)	Telco y gas (3)	Total consumos	Total consumos
	(m2)	(€/mes)	(€/año)	(€/año)	(€/año)	(€/mes)	(€/mes)	(€/mes)	(€/año)
Bajo A	115,95	2.520,45	1.008,92	231,90	231,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
1º A	109,95	3.105,00	956,72	219,90	219,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
1º B	106,60	3.800,10	927,57	213,20	213,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
1º C	102,60	4.000,20	892,76	205,20	205,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
2º A	109,95	3.051,40	956,72	219,90	219,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
2º B	106,60	3.800,10	927,57	213,20	213,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
2º C	102,60	4.000,20	892,76	205,20	205,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
3º A	109,95	3.450,00	956,72	219,90	219,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
3º B	106,60	3.650,10	927,57	213,20	213,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
3º C	102,60	4.000,20	892,76	205,20	205,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
4º A	134,10	5.800,20	1.166,85	268,20	268,20	200,00	500,00	700,00	8.400,00
4º B	181,90	0,00	1.582,78	363,80	363,79	50,00	50,00	100,00	1.200,00
Ático A	96,75	4.000,20	841,86	193,50	193,50	150,00	300,00	450,00	5.400,00
Ático B	145,95	4.845,00	1.269,97	291,90	291,90	200,00	500,00	700,00	8.400,00
Total	1.632,10	50.023,15	14.201,51	3.264,20	3.264,15	2.100,00	4.350,00	6.450,00	77.400,00

Unidad	Area	Renta (1)	Mantenimiento (4)		Comisión de gestión	Comisión de intermediación		Total gastos	Total no recuperables
	(m2)	(€/mes)	(€/mes)	(€/año)	(€/año)	(€/mes)	(€/año)	(€/año)	(€/año)
Bajo A	115,95	2.520,45	50,41	604,91	4.834,92	252,05	3.024,54	15.337,09	15.337,09
1º A	109,95	3.105,00	62,10	745,20	4.584,73	310,50	3.726,00	15.852,45	15.632,55
1º B	106,60	3.800,10	76,00	912,02	4.445,04	380,01	4.560,12	16.671,15	16.671,15
1º C	102,60	4.000,20	80,00	960,05	4.278,25	400,02	4.800,24	16.741,70	16.741,70
2º A	109,95	3.051,40	61,03	732,34	4.584,73	305,14	3.661,68	15.775,26	15.775,26
2º B	106,60	3.800,10	76,00	912,02	4.445,04	380,01	4.560,12	16.671,15	16.671,15
2º C	102,60	4.000,20	80,00	960,05	4.278,25	400,02	4.800,24	16.741,70	16.536,50
3º A	109,95	3.450,00	69,00	828,00	4.584,73	345,00	4.140,00	16.349,25	16.349,25
3º B	106,60	3.650,10	73,00	876,02	4.445,04	365,01	4.380,12	16.455,15	16.241,95
3º C	102,60	4.000,20	80,00	960,05	4.278,25	400,02	4.800,24	16.741,70	16.741,70
4º A	134,10	5.800,20	116,00	1.392,05	5.591,75	580,02	6.960,24	24.047,29	24.047,29
4º B	181,90	0,00	50,00	600,00	7.584,93	0,00	0,00	11.695,30	11.695,30
Ático A	96,75	4.000,20	80,00	960,05	4.034,32	400,02	4.800,24	16.423,46	16.229,96
Ático B	145,95	4.845,00	96,90	1.162,80	6.085,88	484,50	5.814,00	23.316,44	23.024,54
Total	1.632,10	50.023,15	1.000,46	12.005,56	68.055,89	5.002,32	60.027,78	238.819,08	237.695,38

- (1) La unidad 4º B está desocupada
- (2) Este gasto, para las unidades 1º A, 2º C, 3º B, Ático A y Ático B, es recuperable
- (3) Para la unidad desocupada (4º B) se ha estimado un mínimo por conexión a servicio
- (4) Para la unidad desocupada (4º B) se ha estimado un mínimo de mantenimiento

Resumen de gastos

Concepto	Total Importe (€/año)	No recuperables Importe (€/año)
Mantenimiento	12.605,56	12.605,56
IBI y tasas	14.201,51	14.201,51
Tasa de recogida de basuras	3.264,20	2.140,50
Seguro	3.264,15	3.264,15
Consumos	77.400,00	77.400,00
Comisión de gestión	68.055,89	68.055,89
Comisión de intermediación	60.027,78	60.027,78
Total	238.819,08	237.695,38

A continuación, incluimos una tabla con el reparto de gastos totales por unidad residencial, una vez alquilada la unidad 4º B.

Unidad	Area (m2)	Renta (1) (€/mes)	IBI (€/año)	Residuos (2) (€/año)	Seguro (€/año)	Electricidad y agua (3) (€/mes)	Telco y gas (3) (€/mes)	Total consumos (€/mes)	Total consumos (€/año)
Bajo A	115,95	2.520,45	1.008,92	231,90	231,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
1º A	109,95	3.105,00	956,72	219,90	219,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
1º B	106,60	3.800,10	927,57	213,20	213,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
1º C	102,60	4.000,20	892,76	205,20	205,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
2º A	109,95	3.051,40	956,72	219,90	219,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
2º B	106,60	3.800,10	927,57	213,20	213,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
2º C	102,60	4.000,20	892,76	205,20	205,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
3º A	109,95	3.450,00	956,72	219,90	219,90	150,00	300,00	450,00	5.400,00
3º B	106,60	3.650,10	927,57	213,20	213,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
3º C	102,60	4.000,20	892,76	205,20	205,20	150,00	300,00	450,00	5.400,00
4º A	134,10	5.800,20	1.166,85	268,20	268,20	200,00	500,00	700,00	8.400,00
4º B	181,90	6.800,00	1.582,78	363,80	363,79	200,00	500,00	700,00	8.400,00
Ático A	96,75	4.000,20	841,86	193,50	193,50	150,00	300,00	450,00	5.400,00
Ático B	145,95	4.845,00	1.269,97	291,90	291,90	200,00	500,00	700,00	8.400,00
Total	1.632,10	56.823,15	14.201,51	3.264,20	3.264,15	2.250,00	4.800,00	7.050,00	84.600,00

Unidad	Area (m2)	Renta (1) (€/mes)	Mantenimiento (4) (€/mes) (€/año)		Comisión de gestión (€/año)	Comisión de intermediación (€/mes) (€/año)		Total gastos (€/año)	Total no recuperables (€/año)
Bajo A	115,95	2.520,45	50,41	604,91	4.834,92	252,05	3.024,54	15.337,09	15.337,09
1º A	109,95	3.105,00	62,10	745,20	4.584,73	310,50	3.726,00	15.852,45	15.632,55
1º B	106,60	3.800,10	76,00	912,02	4.445,04	380,01	4.560,12	16.671,15	16.671,15
1º C	102,60	4.000,20	80,00	960,05	4.278,25	400,02	4.800,24	16.741,70	16.741,70
2º A	109,95	3.051,40	61,03	732,34	4.584,73	305,14	3.661,68	15.775,26	15.775,26
2º B	106,60	3.800,10	76,00	912,02	4.445,04	380,01	4.560,12	16.671,15	16.671,15
2º C	102,60	4.000,20	80,00	960,05	4.278,25	400,02	4.800,24	16.741,70	16.536,50
3º A	109,95	3.450,00	69,00	828,00	4.584,73	345,00	4.140,00	16.349,25	16.349,25
3º B	106,60	3.650,10	73,00	876,02	4.445,04	365,01	4.380,12	16.455,15	16.241,95
3º C	102,60	4.000,20	80,00	960,05	4.278,25	400,02	4.800,24	16.741,70	16.741,70
4º A	134,10	5.800,20	116,00	1.392,05	5.591,75	580,02	6.960,24	24.047,29	24.047,29
4º B	181,90	6.800,00	136,00	1.632,00	7.584,93	680,00	8.160,00	28.087,30	28.087,30
Ático A	96,75	4.000,20	80,00	960,05	4.034,32	400,02	4.800,24	16.423,46	16.229,96
Ático B	145,95	4.845,00	96,90	1.162,80	6.085,88	484,50	5.814,00	23.316,44	23.024,54
Total	1.632,10	50.023,15	1.136,46	13.637,56	68.055,89	5.682,32	68.187,78	255.211,08	254.087,38

- (1) La unidad 4º B se alquila con una renta de 6.800 €/mes. Todos los gastos son no recuperables.
- (2) Este gasto, para las unidades 1º A, 2º C, 3º B, Ático A y Ático B, es recuperable
- (3) Para la unidad desocupada (4º B) se ha estimado un mínimo por conexión a servicio
- (4) Para la unidad desocupada (4º B) se ha estimado un mínimo de mantenimiento

Resumen de gastos

Concepto	Total Importe (€/año)	No recuperables Importe (€/año)
Mantenimiento	13.637,56	13.637,56
IBI y tasas	14.201,51	14.201,51
Tasa de recogida de basuras	3.264,20	2.140,50
Seguro	3.264,15	3.264,15
Consumos	84.600,00	84.600,00
Comisión de gestión	68.055,89	68.055,89
Comisión de intermediación	68.187,78	68.187,78
Total	255.211,08	254.087,38

5.2.3. Tasa de descuento (Yield Term)

Asumimos que las rentabilidades en el mercado residencial se encuentran de media en el 5,50% en Madrid, siendo el barrio de Justicia, donde se ubica el activo, del orden del 3,40%. Pueden considerarse prime aquellas propiedades en buen estado de conservación, con acabados actualizados, bien ubicadas, con excelentes características y una demanda creciente. Consideramos un nivel adecuado de yield 4,00%, dado que entendemos que las unidades valoradas pueden considerarse prime.

5.3. Conclusiones

Somos de la opinión de que, el valor de Mercado de las propiedades. 14 apartamentos en C/ Barceló, 5, Madrid a fecha de valoración, 22 de abril de 2024, sujeto a los Supuestos y comentarios en este Informe y los Apéndices es:

17.200.000 € (Redondeado)

(Diecisiete Millones Doscientos Mil Euros)

SECCIÓN 5 – CONFIDENCIALIDAD

En concordancia con la práctica habitual, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe, en su totalidad o en parte del mismo. La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Tecnitasa.



Sergio Espadero Colmenar, MRICS
Director Área de Consultoría y Valoraciones Grupo Tecnitasa

ANEXOS

A-1. Localización

A-2. Reportaje fotográfico

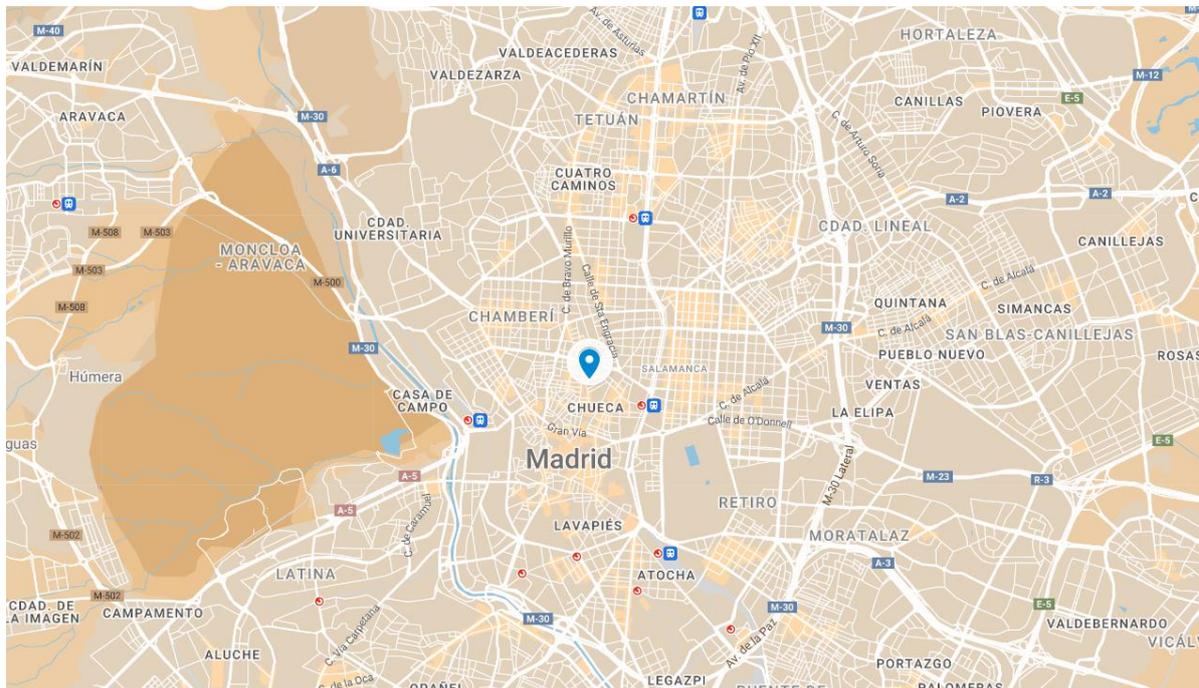
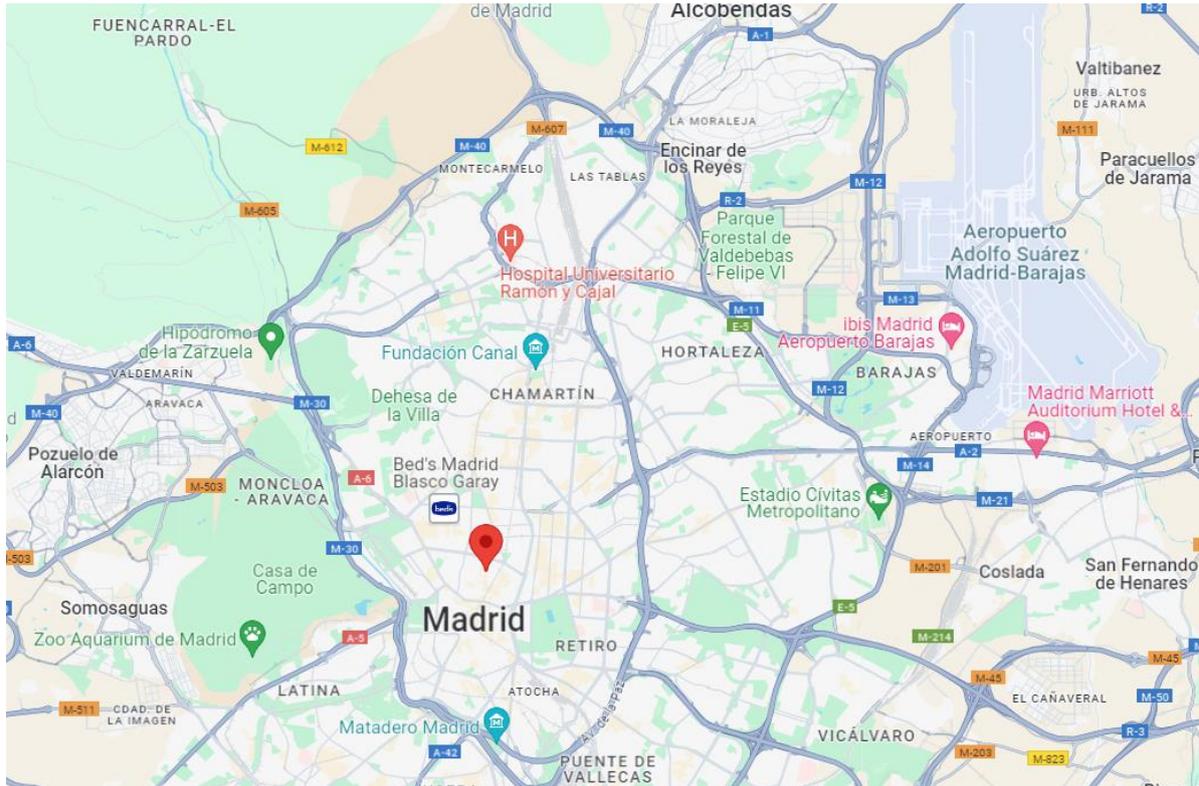
A-3. Planos de arquitectura

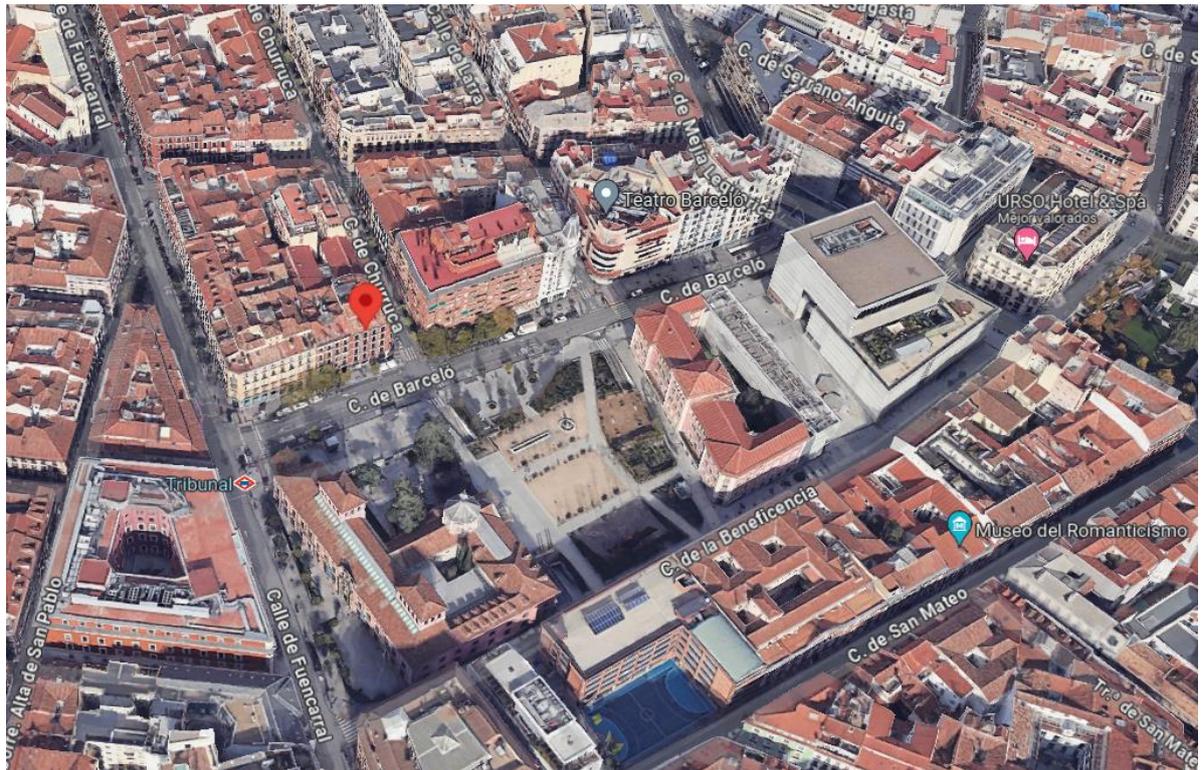
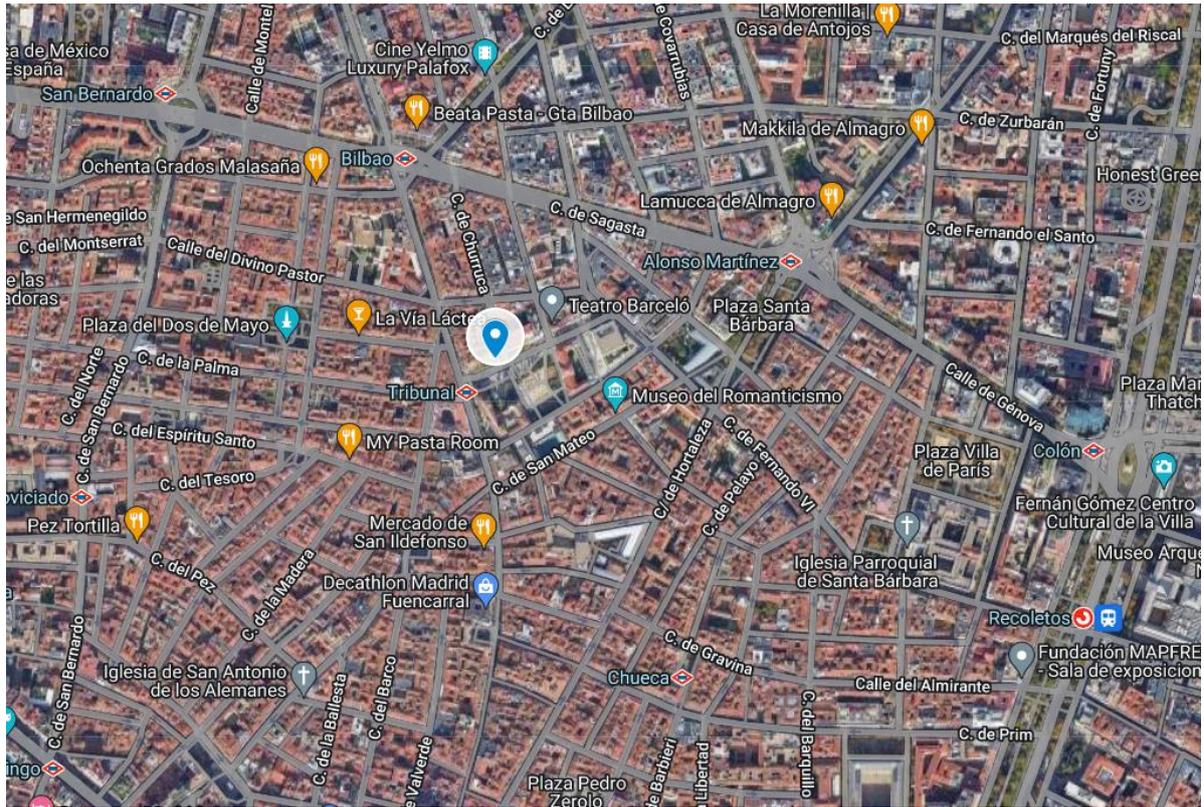
A-4. Licencia de primera ocupación

A-5. Valoración – Term & Reversion

A-6. Condiciones y supuestos generales adoptados en nuestras valoraciones

A-1. Localización





A-2. Reportaje fotográfico

Exteriores



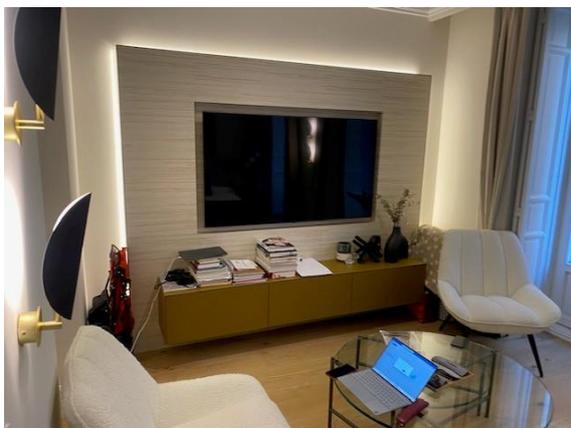
Portal



Escalera



Unidad 1º A



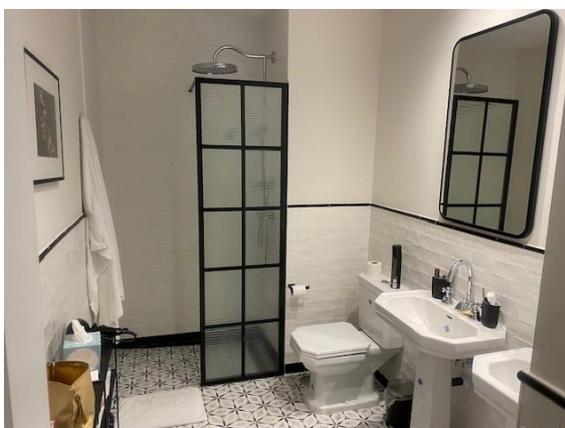
Unidad 1º B



Unidad 2º C

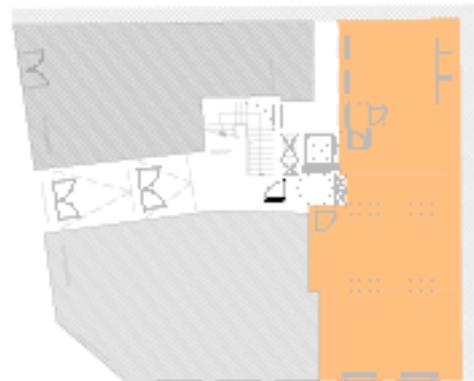
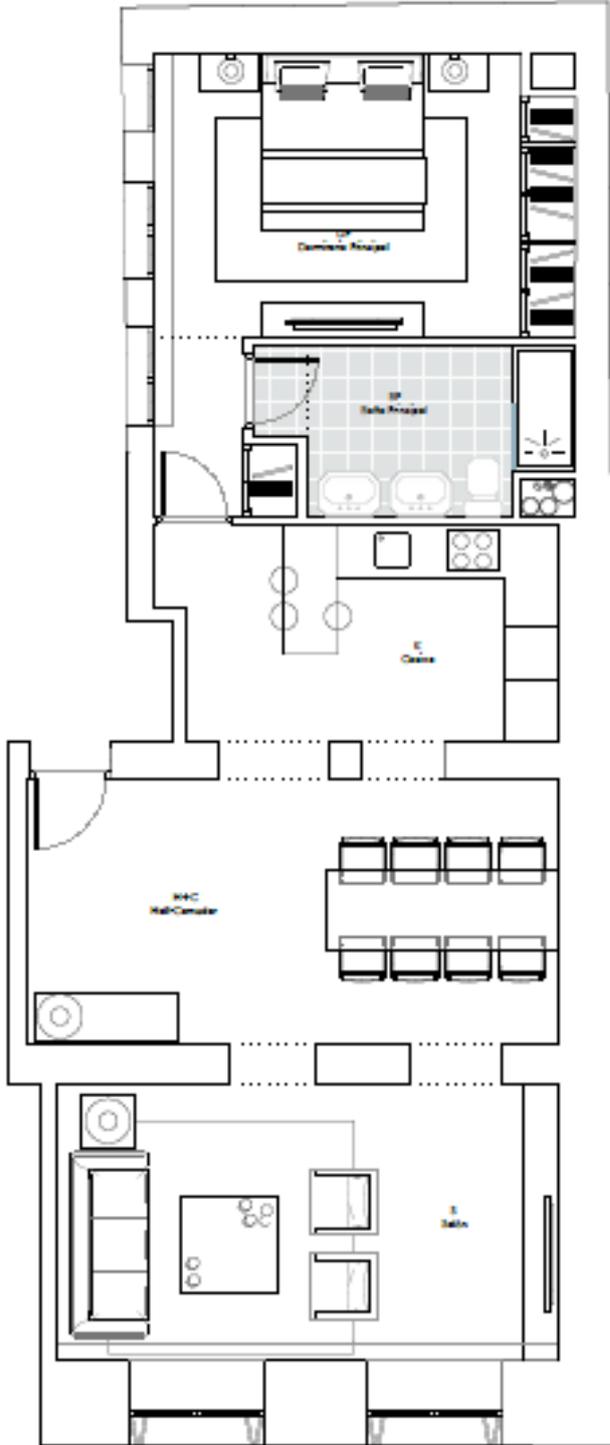


Unidad 4º A

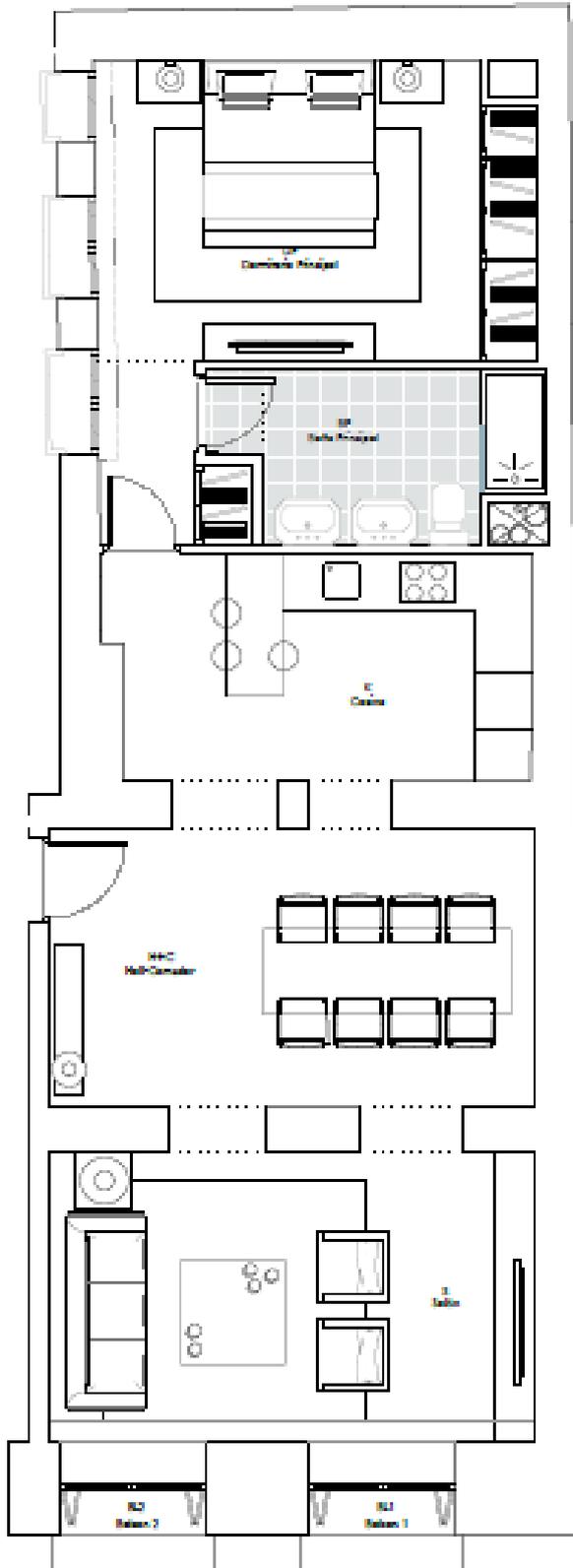


A-3. Planos de arquitectura

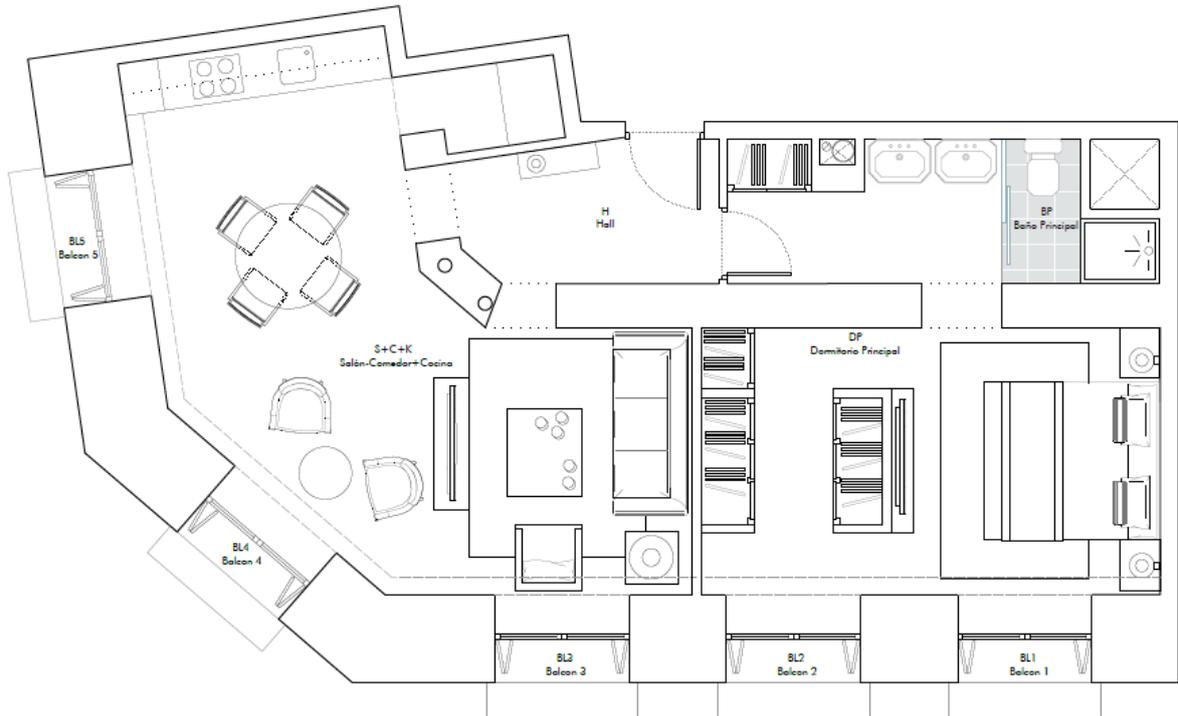
Unidad Bajo A



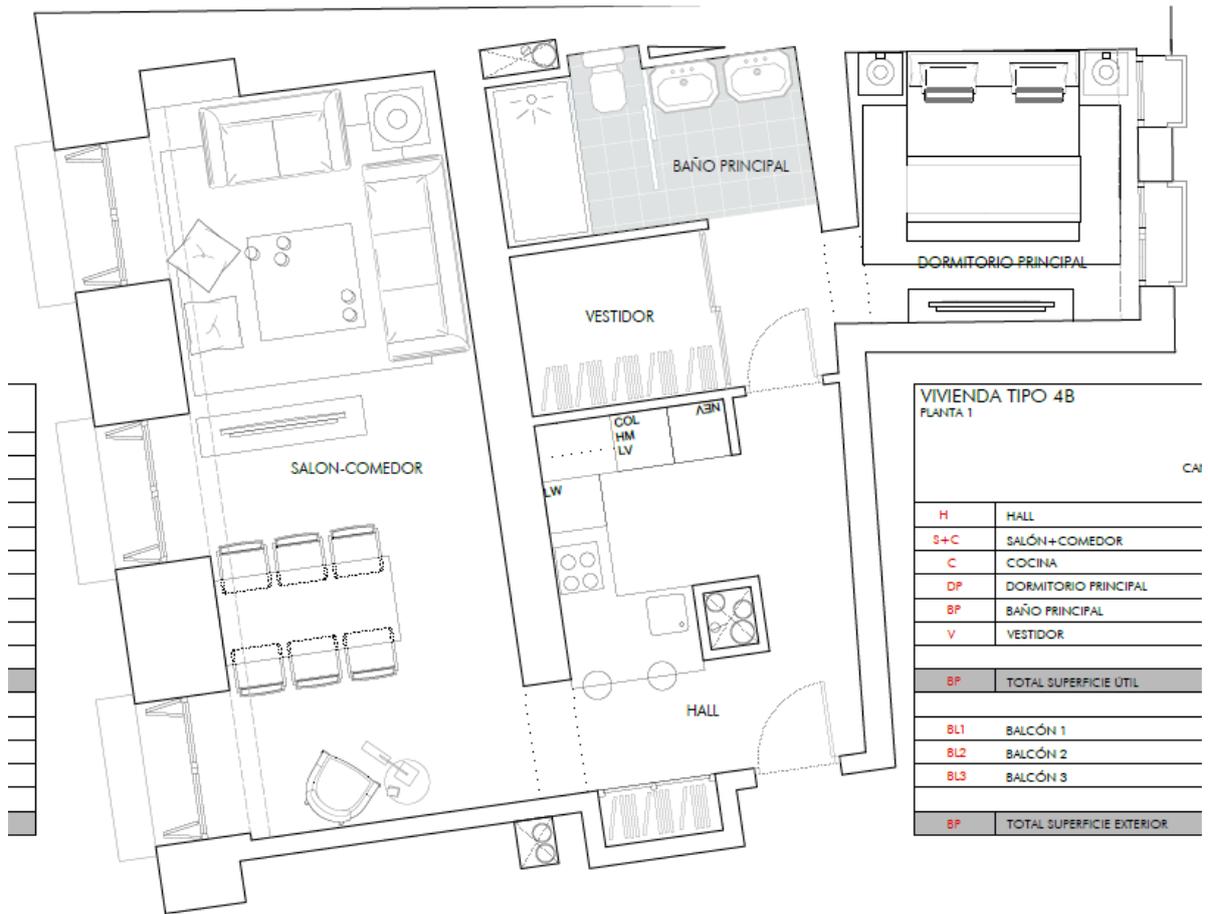
Unidad 1º A, 2º A y 3º A



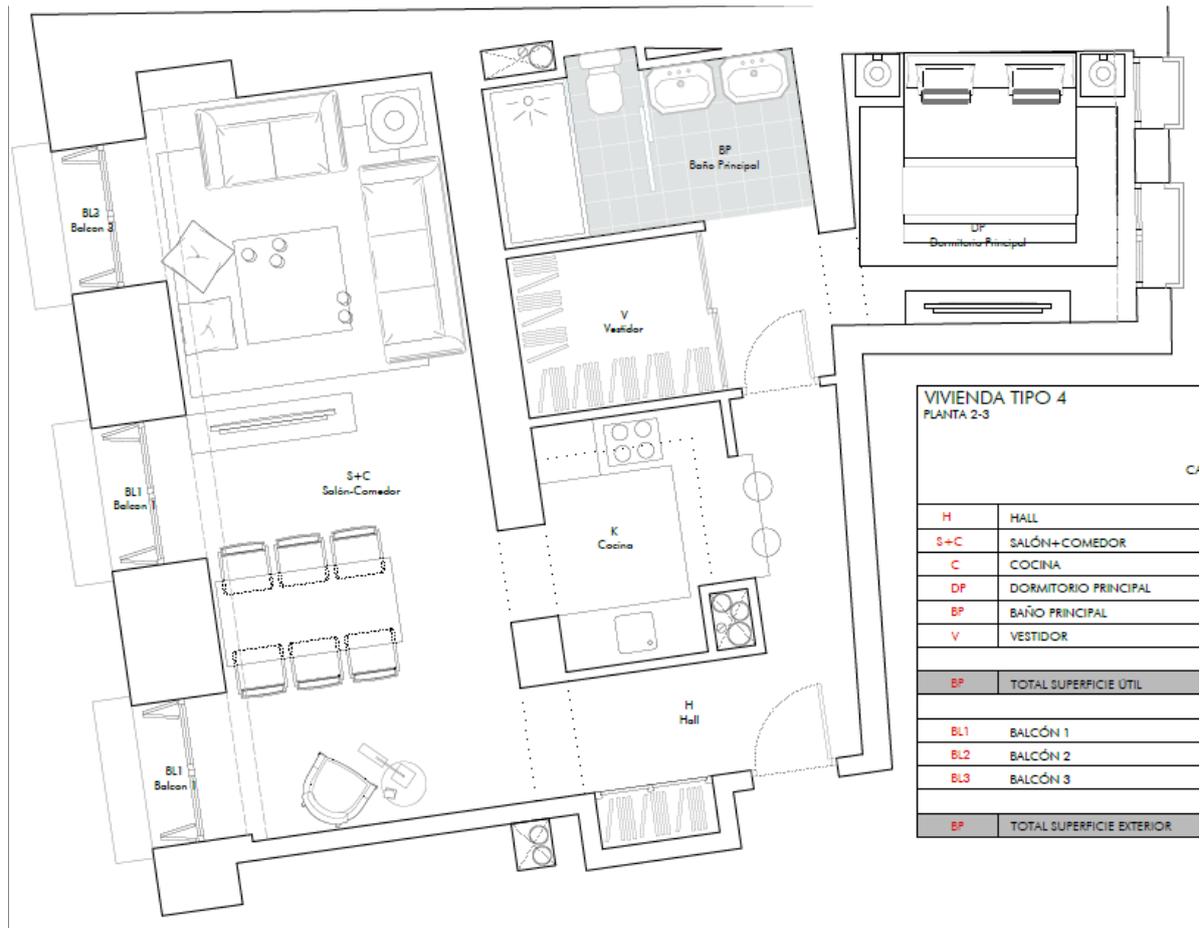
Unidad 1º B, 2º B y 3º B



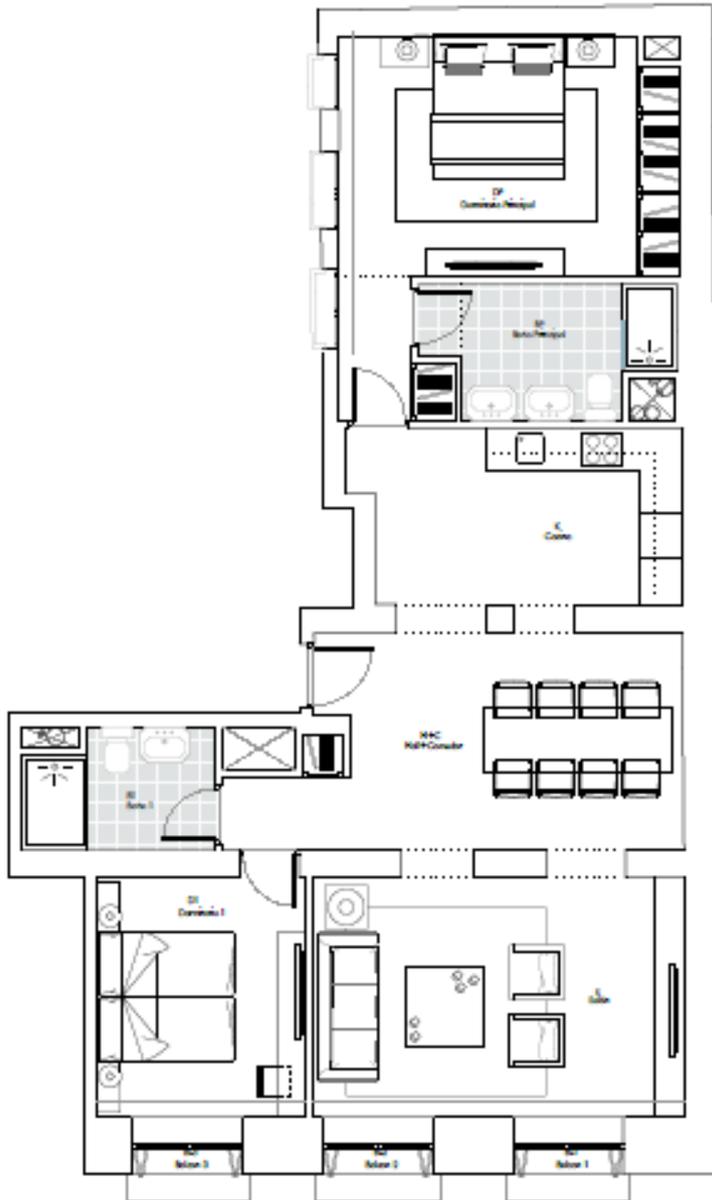
Unidad 1º C



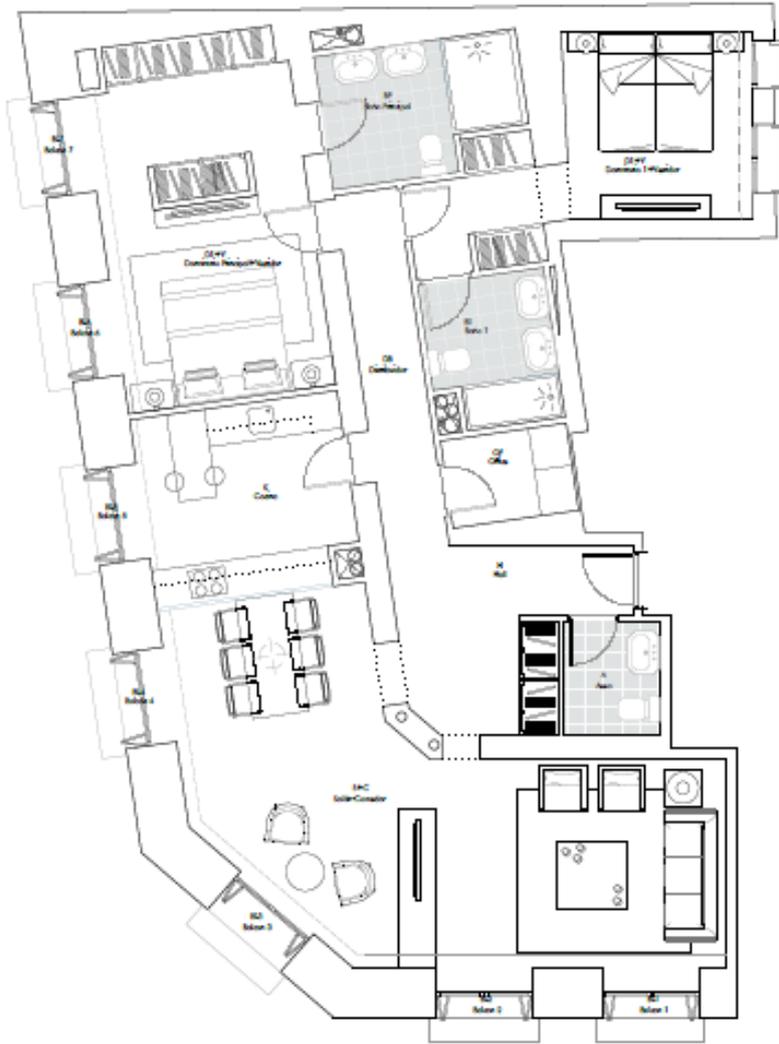
Unidad 2º C, 3º C



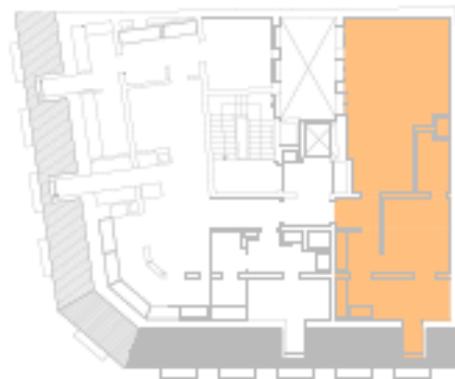
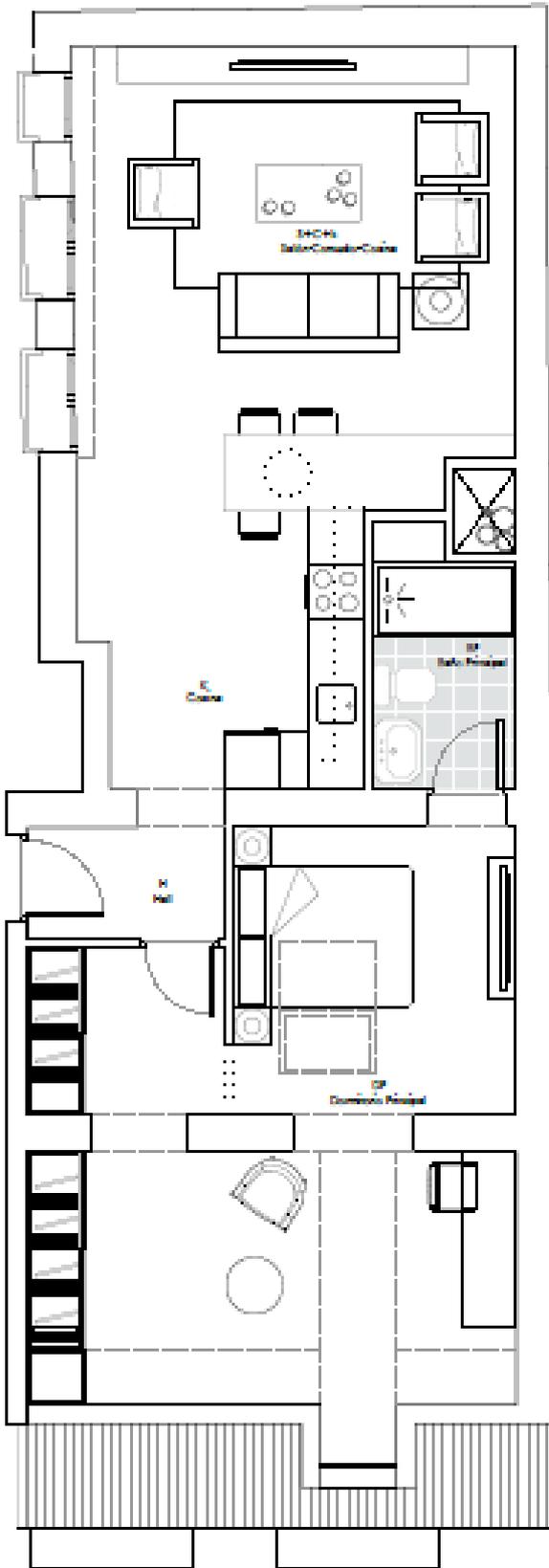
Unidad 4º A



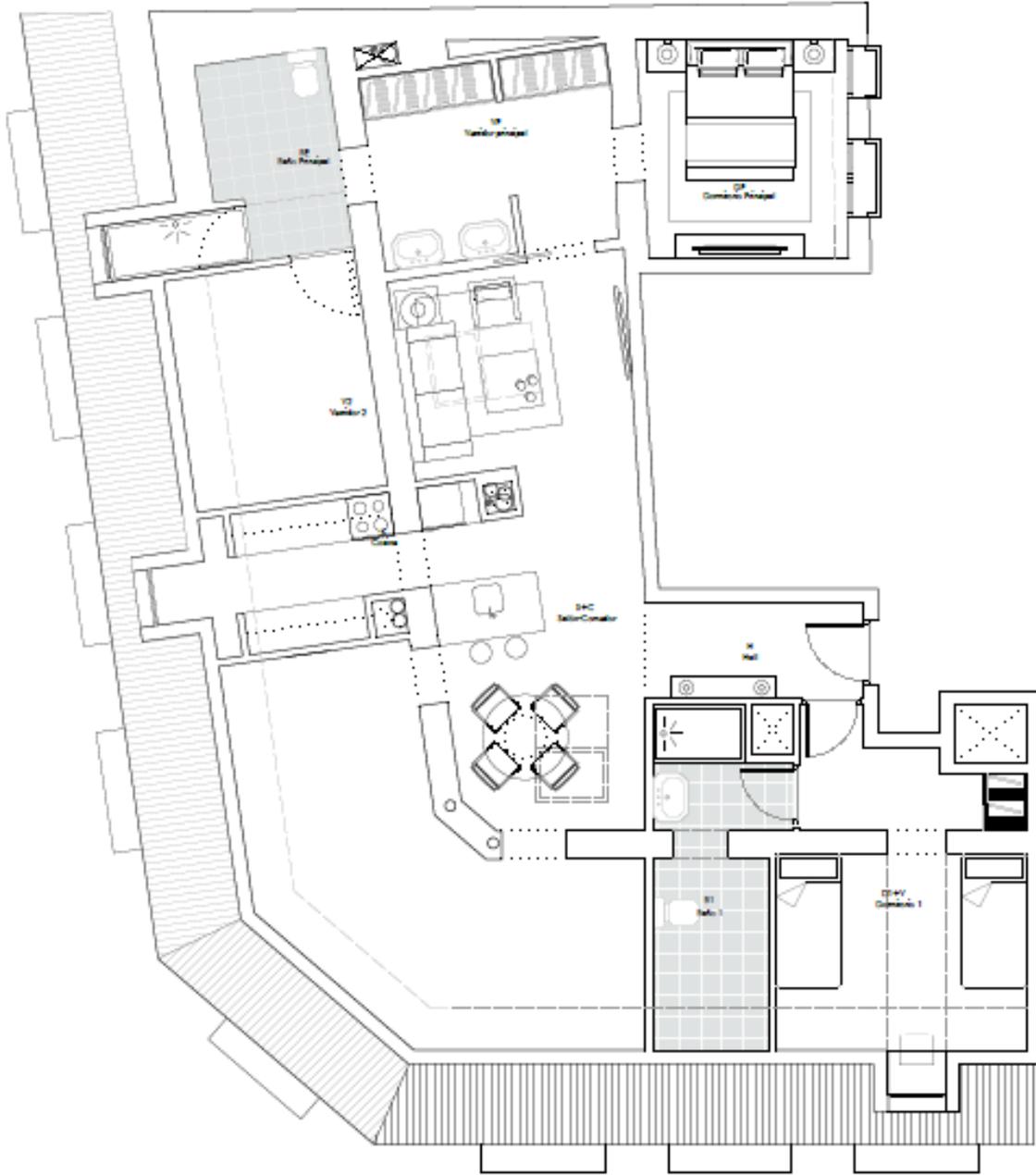
Unidad 4º B



Unidad 5º A



Unidad 5º B



A-4. Licencia de primera ocupación

Dirección General de la Edificación Subdirección General de Licencias		Área de Gobierno de Desarrollo Urbano		MADRID	
NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO					
Titular		12 Primera Ocupación y Funcionamiento			
1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L. CALLE PRADILLO 5 28002 MADRID (MADRID)		42250100 DL3 UNIDAD TECNICA			
		Fecha		Página	
		14/01/2021		711/2019/29909 1/4	
Dirección de la obra CALLE DE BARCELÓ, 5					

El Director General de la Edificación, por su resolución de fecha 14.01.2021, ha dictado la siguiente resolución:

PRIMERO: "CONCEDER, de conformidad con el artículo 63.2 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23-12-2004 (modificada por acuerdo plenario 29.04.2014) , a 1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L. la licencia de primera ocupación y funcionamiento para la finca sita en CALLE DE BARCELÓ, 5, toda vez que la misma ha sido ejecutada de conformidad con la licencia municipal nº 711/2017/03685 concedida por Resolución de fecha 07/05/2018, al dictamen favorable de la Comisión para la Protección del Patrimonio Artístico y Natural en su sesión de fecha 11/05/2020 y a la normativa urbanística que le es de aplicación, encontrándose apto el edificio para albergar su destino específico."

SEGUNDO: Dar traslado al interesado de esta resolución, advirtiéndole de los recursos pertinentes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 160 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y demás normas de general aplicación, este documento es preceptivo para la contratación con las compañías suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.

Lo que se notifica para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, ante El Director General de la Edificación, según lo establecido en el artículo 6º, apartado 7 del Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano o directamente, Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de Dos Meses, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 8 y 46 de la ley 29/98 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, a contar en ambos casos desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación.

La interposición del recurso potestativo de reposición impedirá la interposición del recurso contencioso-administrativo hasta su resolución expresa o presunta. Si la resolución fuera expresa, el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo será de dos meses a contar desde el siguiente a la recepción de su notificación y si fuera presunta, será de seis meses desde que deba entenderse desestimado por silencio administrativo, conforme a lo dispuesto en el art. 46 de la Ley 29/98 de 13 de Julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro tipo de recurso que estime procedente.

EL DIRECTOR GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
Por Orden de fecha 31.07.2019
EL JEFE DEL DPTO. LICENCIAS III
Manuel García Fernández

Información de Firmantes del Documento

	MANUEL GARCIA FERNANDEZ - JEFE DEPARTAMENTO LICENCIAS III	Fecha Firma: 14/01/2021 11:52:27
	URL de Verificación: https://sede.madrid.es/sede	CSV: 9591F5D13F068E74



11

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

07/2020



FS2625084

Dirección General de la Edificación
 Subdirección General de Licencias



Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

MADRID

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO		
Título:	Objeto de la Licencia	
1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L. CALLE FRADILLO 5 28002 MADRID (MADRID)	12 Primera Ocupación y Funcionamiento	
	Dependencia 42250100 DL3 UNIDAD TECNICA	
	Fecha	Número de expediente
	14/01/2021	711/2019/29908
		Página 2/4
Emplazamiento:	CALLE DE BARCELO, 5	

DATOS GENERALES DE LA LICENCIA

OBJETOS DE LA LICENCIA (principal / secundario)	12 Primera Ocupación y Funcionamiento		
DISTRITO	01 - CENTRO	BARRIO	4 - JUSTICIA
ÁMBITO URBANÍSTICO	NZ.01-1º-B - ZONA 1 GRADO 1º - NIVEL B		

DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA

Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento para edificio resultante de obras de consolidación y de rehabilitación con acondicionamiento general destinado al uso residencial en su categoría de vivienda colectiva libre para catorce (14) viviendas.

La edificación se desarrolla de la siguiente forma:

PLANTA SÓTANO

- Cuartos de instalaciones de electricidad y fontanería.
- Cuarto de residuos.
- Núcleo de escalera.

PLANTA BAJA

- Portal de acceso a la finca.
- Una (1) vivienda.
- Núcleo de escalera, ascensor y patinillos.

PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª

- Tres (3) viviendas por planta para un total de nueve (9) viviendas.
- Núcleo de escalera, ascensor y patinillos.

PLANTA 4ª Y ÁTICO

- Dos (2) viviendas por planta para un total de cuatro (4) viviendas.
- Núcleo de escalera, ascensor y patinillos.



Información de Firmantes del Documento



MANUEL GARCIA FERNANDEZ - JEFE DEPARTAMENTO LICENCIAS III
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/ver>

Fecha Firma: 14/01/2021 11:52:27
 CSV: 9801FFD73FD6FEF4



Dirección General de la Edificación Subdirección General de Licencias				Área de Gobierno de Desarrollo Urbano		MADRID	
NOTIFICACIÓN DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN PARA LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y AMBIENTAL							
Titular		Objeto de la actuación					
1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L. CALLE PRADILLO 5 28002 MADRID (MADRID)		12 Primera Ocupación y Funcionamiento					
		42250100 DL3 UNIDAD TECNICA					
		14/01/2021		711/2019/29908		3/4	
CALLE DE BARCELÓ, 5							

Las instalaciones autorizadas son las generales al servicio de la edificación:

- Fontanería de abastecimiento y distribución de agua potable y A.C.S.
- Energía eléctrica
- Telecomunicaciones
- Aparato elevador
- Instalación de protección contra incendios
- Instalación de aire acondicionado en viviendas, con ubicación de las unidades exteriores bajo el faldón de cubierta a patio más próximo a la calle Churruga
- Sistema de captación de energía solar

Todo ello conforme a lo descrito en la licencia urbanística nº 711/2017/03685 de fecha 07/05/2018, y al dictamen favorable de la Comisión para la Protección del Patrimonio Artístico y Natural en su sesión de fecha 11/05/2020.

OBSERVACIONES:

"Los dos locales existentes en la planta baja no son objeto de la presente Licencia de Primera Ocupación y Funcionamiento puesto que están fuera de las actuaciones descritas en la licencia urbanística nº 711/2017/03685".

9801FFD73FD56EF4

Información de Firmantes del Documento



MANUEL GARCIA FERNANDEZ - JEF E DEPARTAMENTO LICENCIAS III
 URL de Verificación: https://sede.madrid.es/siv

Fecha Firma: 14/01/2021 11:52:27
 CSF: 9801FFD73FD56EF4



12

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FS2625083

07/2020

Dirección General de la Edificación
 Subdirección General de Licencias



Área de Gobierno de Desarrollo Urbano

MADRID

NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO			
Titular	Objeto de la licencia		
1810 CAPITAL INVESTMENTS, S.L. CALLE PRADILLO 5 28002 MADRID (MADRID)	12 Primera Ocupación y Funcionamiento		
	Dependencia		
	42250100 DL3 UNIDAD TECNICA		
	Fecha	Número de expediente	Páginas
	14/01/2021	711/2019/29908	4/4
Emplazamiento			
CALLE DE BARCELÓ, 5			

DATOS DE LOS PORTALES:

EDIFICIO	Nº: 1	Nº DE PORTALES 1
DESCRIPCIÓN	RVCL	
TIPOLOGÍA	M-MANZANA CERRADA O MEDIANERO	

PORTAL	Nº1	DIRECCIÓN	CALLE BARCELÓ 5		
TOTAL PORTAL					
Usos					Nº unidades
RVCL-Vivienda Colectiva Libre					14
Nº Plantas	S. Construida		S. Computa.		S. No Computa.
S.R.	6	S.R.	1589.00	S.R.	----
B.R.	1	B.R.	43.00	B.R.	----
Total	7	Total	1632.00	Total	----

SISTEMA CAPTACIÓN SOLAR PARA USOS TÉRMICOS			
Sup. Captación(m²)	9.57	Volumen acumulación (litros)	750.00
Nº paneles	3	Torres refrigeración (S/N)	

El Director General de la Edificación por su resolución de fecha 14.01.2021, ha concedido al titular la licencia que se describe previo abono de las exacciones correspondientes, y sin perjuicio de que, en su momento, se practique la liquidación definitiva

EL DIRECTOR GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
 (Por Orden de 31/07/2019)
 EL JEFE DEL DPTO.LICENCIAS III
 Manuel García Fernández



Información de Firmantes del Documento



MANUEL GARCIA FERNANDEZ - JEFE DEPARTAMENTO LICENCIAS III
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/ver>

Fecha Firma: 14/01/2021 11:52:27
 CSV: 9601FFD73FD6FEF4



A-5. Valoración – Term & Reversion

Fecha de valoración		22/04/2024					
Term and Reversion	Unidad Area (m2)	Bajo A	1º A	1º B	1º C	2º A	2º B
Fin de contrato		115,95 14/08/2030	109,95 09/01/2031	106,60 15/03/2031	102,60 06/04/2031	109,95 22/08/2030	106,60 27/02/2031
A) Term 1							
Ingresos por rentas (€/año)	con Bonificación				46.202,40	31.680,00	43.801,20
Costes no recuperables							
IBI					892,76	956,72	927,57
Tasa de recogida de residuos					205,20	219,90	213,20
Seguro					205,20	219,90	213,20
Consumos					5.400,00	5.400,00	5.400,00
Mantenimiento					960,05	732,34	912,02
Comisión de gestión					4.278,25	4.584,73	4.445,04
Comisión de intermediación					4.620,24	3.168,00	4.380,12
Total no recuperables					16.561,70	15.281,58	16.491,15
Net operating income (NOI) term					29.640,70	16.398,42	27.310,05
Yield term	4,00%						
Years' Purchase					0,04	0,19	0,11
Multiplicador					0,0408	0,1845	0,1033
Present Value Term 1					1.209,34	3.025,51	2.821,13
B) Term 2							
Ingresos por rentas (€/año)	Sin bonificación	30.245,40	37.260,00	45.601,20	48.002,40	36.616,80	45.601,20
Costes no recuperables							
IBI		1.008,92	956,72	927,57	892,76	956,72	927,57
Tasa de recogida de residuos		231,90	-	213,20	205,20	219,90	213,20
Seguro		231,90	219,90	213,20	205,20	219,90	213,20
Consumos		5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00
Mantenimiento		604,91	745,20	912,02	960,05	732,34	912,02
Comisión de gestión		4.834,92	4.584,73	4.445,04	4.278,25	4.584,73	4.445,04
Comisión de intermediación		3.024,54	3.726,00	4.560,12	4.800,24	3.661,68	4.560,12
Total no recuperables		15.337,09	15.632,55	16.671,15	16.741,70	15.775,26	16.671,15
Net operating income (NOI) term		14.908,31	21.627,45	28.930,05	31.260,70	20.841,54	28.930,05
Yield term	4,00%						
Years' Purchase					0,04	0,19	0,11
Years' Purchase		6,31	6,71	6,90	6,96	6,33	6,85
Multiplicador					0,0408	0,1845	0,1033
Multiplicador		5,4818	5,7877	5,9253	5,9689	5,4988	5,8879
Present Value Term 2		81.724,36	125.173,21	171.419,21	185.316,57	110.758,18	167.348,76
VALUE TERM		81.724,36	125.173,21	171.419,21	186.525,91	113.783,69	170.169,89
C) Reversion							
Precio de venta (€)		1.110.000,00	1.230.000,00	1.250.000,00	1.210.000,00	1.270.000,00	1.290.000,00
Costes no recuperables							
Total no recuperables (€/año)		7.477,63	7.321,81	7.665,99	7.663,21	7.528,85	7.665,99
Total costes reversion		7.477,63	7.321,81	7.665,99	7.663,21	7.528,85	7.665,99
Periodo de comercialización	3 meses	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Multiplicador		0,2439	0,2439	0,2439	0,2439	0,2439	0,2439
Total costes reversion		1.823,79	1.785,79	1.869,73	1.869,06	1.836,29	1.869,73
Factor		0,9902	0,9902	0,9902	0,9902	0,9902	0,9902
Precio de venta en Reversion		1.099.169,44	1.217.998,56	1.237.803,42	1.198.193,71	1.257.608,27	1.277.413,13
Valor Bruto en Reversion		1.097.345,64	1.216.212,77	1.235.933,69	1.196.324,65	1.255.771,99	1.275.543,39
Years' Purchase		6,31	6,71	6,90	6,96	6,33	6,85
Factor		0,7807	0,7685	0,7630	0,7612	0,7800	0,7645
Present Value Reversion		856.730,34	934.651,30	943.001,63	910.694,50	979.564,36	975.133,73
Valor de Mercado Bruto		938.454,70	1.059.824,51	1.114.420,84	1.097.220,42	1.093.348,05	1.145.303,61

Fecha de valoración		22/04/2024					
	Unidad	2º C	3º A	3º B	3º C	4º A	4º B
Term and Reversion	Area (m2)	102,60	109,95	106,60	102,60	134,10	181,90
Fin de contrato		10/01/2031	10/01/2031	28/12/2030	24/03/2031	31/03/2031	22/06/2031
A) Term 1							
Ingresos por rentas (€/año)	con Bonificación	43.891,08		41.611,20	46.202,40	63.601,20	-
Costes no recuperables							
IBI		892,76		927,57	892,76	1.166,85	1.582,78
Tasa de recogida de residuos		-		-	205,20	268,20	363,80
Seguro		205,20		213,20	205,20	268,20	363,79
Consumos		5.400,00		5.400,00	5.400,00	8.400,00	1.200,00
Mantenimiento		960,05		876,02	960,05	1.392,05	600,00
Comisión de gestión		4.278,25		4.445,04	4.278,25	5.591,75	7.584,93
Comisión de intermediación		4.389,11		4.161,12	4.620,24	6.360,12	-
Total no recuperables		16.125,36		16.022,95	16.561,70	23.447,17	11.695,30
Net operating income (NOI) term		27.765,72		25.588,25	29.640,70	40.154,03	- 11.695,30
Yield term	4,00%						
Years' Purchase		0,19		0,19	0,01	0,02	0,25
Multiplicador		0,1845		0,1845	0,0082	0,0218	0,2439
Present Value Term 1		5.122,77		4.721,03	243,05	875,36	- 2.852,48
B) Term 2							
Ingresos por rentas (€/año)	Sin bonificación	48.002,40	41.400,00	43.801,20	48.002,40	69.602,40	81.600,00
Costes no recuperables							
IBI		892,76	956,72	927,57	892,76	1.166,85	1.582,78
Tasa de recogida de residuos		-	219,90	-	205,20	268,20	363,80
Seguro		205,20	219,90	213,20	205,20	268,20	363,79
Consumos		5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	8.400,00	8.400,00
Mantenimiento		960,05	828,00	876,02	960,05	1.392,05	1.632,00
Comisión de gestión		4.278,25	4.584,73	4.445,04	4.278,25	5.591,75	7.584,93
Comisión de intermediación		4.800,24	4.140,00	4.380,12	4.800,24	6.960,24	8.160,00
Total no recuperables		16.536,50	16.349,25	16.241,95	16.741,70	24.047,29	28.087,30
Net operating income (NOI) term		31.465,90	25.050,75	27.559,25	31.260,70	45.555,11	53.512,70
Yield term	4,00%						
Years' Purchase		0,19		0,19	0,01	0,02	0,25
Years' Purchase		6,72	6,72	6,68	6,92	6,94	7,17
Multiplicador		0,1845		0,1845	0,0082	0,0218	0,2439
Multiplicador		5,7898	5,7898	5,7646	5,9440	5,9585	6,1258
Present Value Term 2		176.375,83	145.038,85	153.783,36	185.557,28	270.447,04	314.756,32
VALUE TERM		181.498,60	145.038,85	158.504,39	185.800,33	271.322,39	311.903,84
C) Reversion							
Precio de venta (€)		1.240.000,00	1.300.000,00	1.330.000,00	1.280.000,00	1.590.000,00	2.270.000,00
Costes no recuperables							
Total no recuperables (€/año)		7.458,01	7.624,51	7.416,79	7.663,21	11.495,30	12.342,37
Total costes reversion		7.458,01	7.624,51	7.416,79	7.663,21	11.495,30	12.342,37
Periodo de comercialización	3 meses	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Multiplicador		0,2439	0,2439	0,2439	0,2439	0,2439	0,2439
Total costes reversion		1.819,01	1.859,62	1.808,95	1.869,06	2.803,70	3.010,31
Factor		0,9902	0,9902	0,9902	0,9902	0,9902	0,9902
Precio de venta en Reversion		1.227.900,99	1.287.315,56	1.317.022,84	1.267.510,70	1.574.485,95	2.247.851,01
Valor Bruto en Reversion		1.226.081,98	1.285.455,94	1.315.213,88	1.265.641,65	1.571.682,25	2.244.840,71
Years' Purchase		6,72	6,72	6,68	6,92	6,94	7,17
Factor		0,7684	0,7684	0,7694	0,7622	0,7617	0,7550
Present Value Reversion		942.133,07	987.756,58	1.011.944,98	964.722,03	1.197.084,99	1.694.779,74
Valor de Mercado Bruto		1.123.631,67	1.132.795,43	1.170.449,37	1.150.522,37	1.468.407,38	2.006.683,58

Fecha de valoración		22/04/2024		
	Unidad	Ático A	Ático B	Total
Term and Reversion	Area (m2)	96,75	145,95	1.632,10
Fin de contrato		01/02/2031	06/01/2031	
A) Term 1				
Ingresos por rentas (€/año)	con Bonificación	46.202,40		363.191,88
Costes no recuperables				
IBI		841,86		9.081,62
Tasa de recogida de residuos		-		1.475,50
Seguro		193,50		2.087,37
Consumos		5.400,00		47.400,00
Mantenimiento		960,05		8.352,62
Comisión de gestión		4.034,32		43.520,57
Comisión de intermediación		4.620,24		36.319,19
Total no recuperables		16.049,96		148.236,88
Net operating income (NOI) term				
Yield term	4,00%	30.152,44		
Years' Purchase		0,19		
Multiplicador		0,1899		
Present Value Term 1		5.725,95		20.891,66
B) Term 2				
Ingresos por rentas (€/año)	Sin bonificación	48.002,40	58.140,00	681.877,80
Costes no recuperables				
IBI		841,86	1.269,97	14.201,51
Tasa de recogida de residuos		-	-	2.140,50
Seguro		193,50	291,90	3.264,15
Consumos		5.400,00	8.400,00	84.600,00
Mantenimiento		960,05	1.162,80	13.637,56
Comisión de gestión		4.034,32	6.085,88	68.055,89
Comisión de intermediación		4.800,24	5.814,00	68.187,78
Total no recuperables		16.229,96	23.024,54	254.087,38
Net operating income (NOI) term				
Yield term	4,00%	31.772,44	35.115,46	427.790,42
Years' Purchase		0,19		
Years' Purchase		6,78	6,71	
Multiplicador		0,1899		
Multiplicador		5,8337	5,7814	
Present Value Term 2		179.317,30	203.016,54	2.470.032,82
VALUE TERM		185.043,25	203.016,54	2.490.924,48
C) Reversion				
Precio de venta (€)		1.220.000,00	1.820.000,00	19.410.000,00
Costes no recuperables				
Total no recuperables (€/año)		7.395,40	11.124,66	
Total costes reversion		7.395,40	11.124,66	
Periodo de comercialización	3 meses	0,25	0,25	
Multiplicador		0,2439	0,2439	
Total costes reversion		1.803,74	2.713,30	
Factor		0,9902	0,9902	
Precio de venta en Reversion		1.208.096,14	1.802.241,78	19.220.611,50
Valor Bruto en Reversion		1.206.292,40	1.799.528,47	19.191.869,42
Years' Purchase		6,78	6,71	
Factor		0,7667	0,7687	
Present Value Reversion		924.808,30	1.383.377,54	14.706.383,09
Valor de Mercado Bruto		1.109.851,55	1.586.394,08	17.197.307,57

Resumen de valores

Valor presente Term	2.490.924,48 €
Valor presente Reversion	14.706.383,09 €
Valor de Mercado	17.197.307,57 €
Valor de Mercado (Redondeado)	17.200.000,00 €

A-6. Condiciones y supuestos generales adoptados en nuestras valoraciones

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con Directrices de Praxis, contenidas en la edición vigente del "Red Book" "RICS Valuation – Global Standards" - "Royal Institution of Chartered Surveyors" y obligatorio desde enero de 2022, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el "Valoración RICS Estándares Profesionales". Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

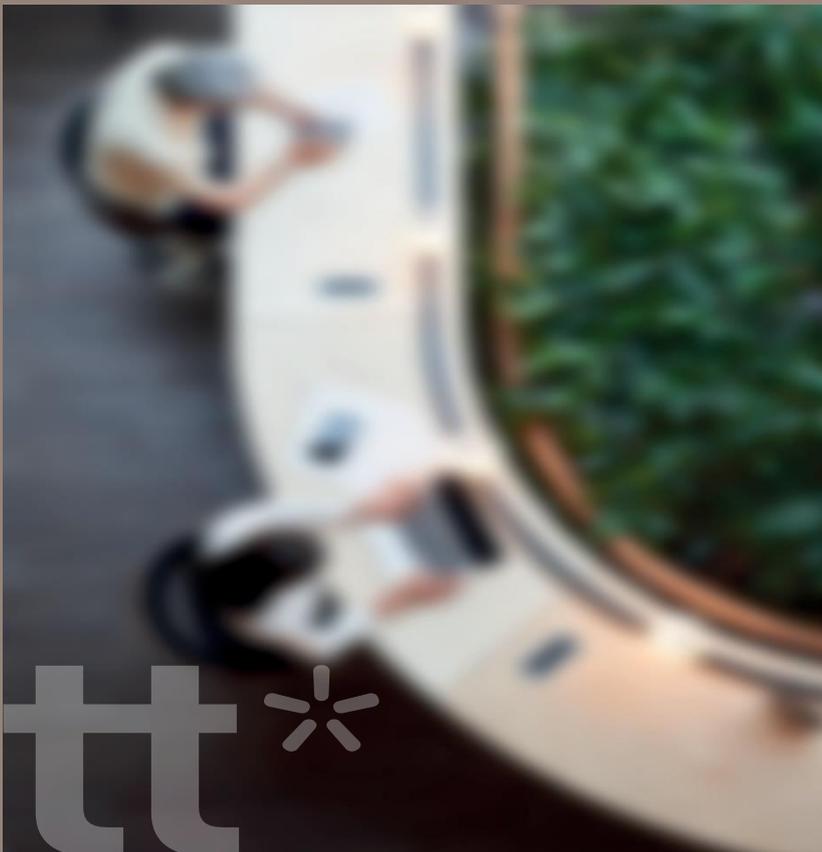
Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involucrado.



ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD

ESTRUCTURA DE GOBIERNO:

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

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

- Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Juan José Álvarez García, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de Presidente del Consejo de Administración.
- D. Francisco Caravaca Portillo, consejero.
- D. Hipólito Valentín Gerard Rivero, consejero.
- D. Ricardo Perusquia, consejero.
- D. Víctor López Díaz-Guerra, consejero.
- Viviendas de Vizcaya, S.A., sociedad de nacionalidad española, representada por D. Oscar Landeta Burghardt, quien actúa como persona física representante de la sociedad en el cargo de consejero.
- Doña María José Zueco Peña, designada Secretaria no consejera.

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

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

La Sociedad, que no tiene empleados, a 2 de junio de 2022 suscribió un Contrato de Gestión con Mistral Investment Management S.L., empresa Gestora en la que se encuentra el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

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

- El estudio, valoración y ejecución de las inversiones inmobiliarias o de otra naturaleza que pudieran suscitarse en beneficio de la Sociedad así como de la estructura de financiación de las mismas.
- La gestión ordinaria en sus más amplios términos de los activos, bienes y derechos, obligaciones y pasivos titularidad de la sociedad y de las sociedades y entidades participadas por esta última.
- La validación y seguimiento de la política de explotación y comercialización en alquiler de los activos inmobiliarios, el control y seguimiento de los contratos de arrendamiento, el seguimiento del mantenimiento de los activos inmobiliarios y el control presupuestario de la explotación de éste.
- La contratación y seguimiento de los servicios y proveedores que estime convenientes para atender las necesidades propias de los activos inmobiliarios, la sociedad y sus actividades.
- La gestión de la estructura financiera de la Sociedad con el objetivo de mantener la estructura óptima que permita maximizar el retorno para los Inversores, así como la gestión de la tesorería, la relación con entidades financieras, el control presupuestario y la gestión de cobros y pagos.
- La localización y presentación de socios o entidades financieras eventualmente interesados en la prestación de recursos ajenos a la Sociedad, así como la negociación e implementación de dichos acuerdos de financiación en los términos más provechosos para la Sociedad.
- Colaboración en cuanto a la estructuración de la asunción de empréstitos o financiación ajena de la Sociedad que pudieran ser necesarios o convenientes para la ejecución de las oportunidades de inversión detectadas; correspondiendo a la propia Gestora su asunción y formalización.

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

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

La Sociedad adicionalmente cuenta con el asesoramiento de distintos proveedores externos, especialistas en su campo. Los servicios prestados por estas entidades se realizan de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la colaboración,

supervisión y control de la sociedad Gestora así como con la aprobación del Consejo de Administración.

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

1. Grant Thornton - Auditor de cuentas
2. Armabex - Asesor Registrado
3. Banco Sabadell - Banco Agente
4. Tecnitasa - Valorador experto Independiente
5. Despacho Ramón Hermosilla - Asesor Legal
6. Global Fisco Asesores, S.L. - Asesoría Fiscal y Contabilidad

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

SISTEMA DE CONTROL DE LA SOCIEDAD:

Con el fin de garantizar que el entorno de control es adecuado, la Sociedad lleva a cabo las siguientes actuaciones para coordinar el Control Interno:

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

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

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

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

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

El mecanismo de control interno relacionado con la información financiera de la Sociedad está bajo las directrices del departamento de Finanzas y el de Supervisión y Control Interno de la

sociedad gestora, si bien el Presidente del Consejo de Administración de la sociedad establece una rigurosa vigilancia sobre éste.

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

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

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

INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN:

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

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

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

Madrid, 8 de julio de 2024



p.p.D. Juan José Álvarez García
Mistral Iberia Real Estate Socimi II. S.A.

