MISTRAL PATRIMONIO
INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

www.mistralpatrimonioinmobiliario.com
Serrano, 84 – 1ª Planta
28006 MADRID

Madrid, 30 de octubre de 2018

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO, SOCIMI, S.A. (en adelante, "Mistral" o la "Sociedad"), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pone a disposición del mercado la siguiente información:

1..- Informe económico correspondiente al primer semestre de 2018 (Incluye apartado "Grado de Cumplimiento del Plan de Negocio") Anexo I

2.- Informe de revisión limitada y estados financieros Intermedios a 30 de junio de 2018 (Anexo II).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A.

D. OSCAR LAPASTORA TURPÍN,
Secretario del Consejo de Administración

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2018

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe Económico correspondiente al primer semestre de 2018

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DE 2018

Durante los seis primeros meses del presente ejercicio, la Sociedad ha continuado actualizando los niveles de las rentas de las distintas promociones a los niveles de mercado de la zona (en el caso de vivienda libre) y a los niveles del módulo (en el caso de vivienda protegida), incorporando los distintos pisos, a medida que van venciendo los correspondientes contratos de arrendamiento.

El nivel medio de ocupación de los inmuebles en estos seis meses ha sido del 88%, dos puntos por encima del ejercicio anterior, aspecto importante debido a los incrementos de las rentas establecidos por la Sociedad para la renovación de los contratos y la formalización de nuevos. La renta media mensual por metro cuadrado útil de los inmuebles durante los seis primeros meses del presente ejercicio ha ascendido a 4,43 € *(4,30 €/m2 útil al 31 de diciembre de 2017).*

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se sitúa en el 0,5% de la facturación del periodo (2.5% al 31 de diciembre de 2017).

Riesgos e incertidumbres

Una vez iniciado el proceso de adecuación de rentas a los niveles más acordes con el mercado de cada zona, el principal riesgo con el que se enfrenta la Sociedad es el de no poder mantener los niveles de ocupación existentes en las distintas promociones, al no aceptar los inquilinos actuales los nuevos niveles de rentas. No obstante, si bien en los primeros casos, la reacción ha sido negativa, durante los primeros meses de 2018 se han recuperado los niveles de ocupación anteriores.

Indicadores clave de resultados

	Euros
Cifra de Negocios	636.515,21
EBITDA	86.235,72
Beneficio (Pérdida) del periodo	(119.480,85)
Flujos de efectivo de explotación	825.920,82
Fondos Propios	11.190.218,96
Capital Social	11.358.000,00
Inversiones	12.718,40
Número de inmuebles	239
Ocupación media (%)	88%
Renta mensual / m^2 útil	4,43
Morosidad	0,5%

Análisis de resultados y grado de cumplimiento del plan de negocio

	30/06/2018	Plan de Negocio 31/12/2018	% Cumplimiento
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	**636.515,21**	**1.334.824,60**	**48%**
Ingresos por arrendamientos	636.515,21	1.334.824,60	48%
Otros gastos de explotación-	**(550.279,49)**	**(963.399,27)**	**57%**
Servicios exteriores	(501.930,41)	(849.541,58)	59%
Tributos	(45.094,40)	(103.619,92)	44%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(3.254,68)	(10.237,77)	32%
Amortización del inmovilizado	**(107.282,02)**	**(212.799,55)**	**50%**
Otros resultados	**-**	**-**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(21.046,30)**	**158.625,78**	**-13%**
Ingresos financieros-	**375,00**	**1.500,00**	**25%**
Otros ingresos financieros	375,00	1.500,00	25%
Gastos financieros-	**(98.809,55)**	**(194.530,43)**	**51%**
Por deudas con terceros	(98.809,55)	(194.530,43)	51%
RESULTADO FINANCIERO	**(98.434,55)**	**(193.030,43)**	**51%**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(119.480,85)**	**(34.404,65)**	**347%**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUAD	**(119.480,85)**	**(34.404,65)**	**347%**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS:			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(119.480,85)**	**(34.404,65)**	**347%**

Los ingresos por rentas del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 han ascendido a 636.515,21 euros, lo que supone una renta mensual por metro cuadrado útil de 4,43 €. Este importe de rentas supone un 48% de la cifra prevista en el plan de negocio presentado por la Sociedad. No obstante, hay que señalar que los ingresos previstos no son lineales, sino ligeramente crecientes como consecuencia de las subidas de renta previstas en el plan de negocio.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 550.279,49 euros, de los que 501.930,41 euros corresponden a servicios exteriores, 45.094,40 euros a tributos -principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones-, y 3.254,68 euros a la dotación para insolvencias.

La cifra de servicios exteriores incluye gastos no recurrentes relativos a la salida al MAB por importe de 172.766,78 euros. Esta es la razón, por la cual el porcentaje con respecto a la cifra estimada para la totalidad del año se sitúa en el 59%.

En lo que se refiere a Tributos, la desviación respecto al plan de negocio se debe a la consideración como inmovilizado de un mayor importe de 12.718,40 euros correspondiente a los impuestos que gravaron la compra de los inmuebles, en lugar de registrarlos como tributos.

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ha sido de 107.282,02 euros, en línea con lo previsto en el plan de negocio.

Con todo lo anterior, las pérdidas de explotación del periodo se han situado en 21.046,30 euros.

Los resultados financieros del periodo han sido negativos en 98.434,55 euros como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida para la compra de los inmuebles. Esta cifra es ligeramente superior a la contemplada en el plan de negocio, como consecuencia de que está prevista una rebaja de los costes financieros en el segundo semestre del año, como consecuencia de la sustitución prevista de la financiación.

Las pérdidas antes y después de impuestos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ascienden a 119.480,85 euros, explicadas por los gastos incurridos por la Sociedad para la incorporación de sus acciones al Mercado Alternativo Bursátil.

El fondo de maniobra al 30 de junio de 2018 es positivo por importe de 1.076.278,57 euros.

Ocupación e ingresos por alquileres

El nivel medio de ocupación de los inmuebles durante los seis primeros meses del ejercicio 2018 sido del 88%, y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Ocupación % 30/06/2018
Vivienda libre	
Alicante	87%
Palma de Mallorca	92%
Pontevedra	100%
Vivienda protegida	
Albacete	89%
Cárcar (Navarra)	99%
Caparroso (Navarra)	86%
Cascante (Navarra)	90%
Castejón (Navarra)	100%
Marcilla (Navarra)	100%
Sevilla	93%
Forallac (Gerona)	67%

El nivel medio de renta mensual por metro cuadrado útil de los inmuebles los primeros seis meses del ejercicio 2018 ha sido de 4,43 €/m2, y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Euros/m2 30/06/2018
Vivienda libre	
Alicante	5,22
Palma de Mallorca	10,81
Pontevedra	6,14
Vivienda protegida	
Albacete	3,23
Cárcar (Navarra)	4,34
Caparroso (Navarra)	4,04
Cascante (Navarra)	3,75
Castejón (Navarra)	4,68
Marcilla (Navarra)	4,67
Sevilla	5,79
Forallac (Gerona)	2,06

Inversiones

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han realizado inversiones significativas.

FORMULACIÓN DEL INFORME ECONÓMICO CORRESPONDIENTEAL PRIMER SEMESTRE DE 2018

Los abajo firmantes, miembros del Consejo de Administración de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., suscriben y refrendan con su firma el presente documento que contiene el Informe Económico correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, de acuerdo con lo establecido en el apartado segundo, punto 1, letra a, de la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil, respecto a la Información a Suministrar por Empresas en Expansión y Socimi Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, el Informe de Económico incluye un análisis fiel de la información exigida.

Madrid, 28 de septiembre de 2018.

Juan José Álvarez García,
Presidente

Mónica Marazuela Azpíroz,
Vocal

Óscar Lapastora Turpín
Secretario

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Informe Económico correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, formulado por el Consejo de Administración en su sesión del día 28 de septiembre de 2018 es el que se adjunta. Asimismo, se da fe de la legitimidad de las firmas de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad recogidas en este documento.

Óscar Lapastora Turpín
Secretario del Consejo de Administración

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el Informe de Revisión Limitada de estados financieros intermedios

Grant Thornton

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

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjunto de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) al 30 de junio de 2018, que comprenden el balance intermedio al 30 junio de 2018 y la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 6/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Tal y como se indica en la nota 2.f, las cifras correspondientes al 30 de junio de 2017 que se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas de las cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas explicativas no han sido objeto de revisión.

Grant Thornton, S.L.P, Sociedad Unipersonal

Marta Alarcón Alejandre

29 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2018 Núm. 01/18/17746

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

BALANCES INTERMEDIOS AL 30 DE JUNIO DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Euros)

ACTIVO	Notas a los EE.FF.	30/06/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas a los EE.FF.	30/06/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**16.256.088,12**	**16.348.726,74**	**PATRIMONIO NETO**		**11.190.218,96**	**11.309.699,81**
Inversiones inmobiliarias-	**5**	**16.182.568,64**	**16.277.132,26**	***FONDOS PROPIOS-***	**10**	**11.190.218,96**	**11.309.699,81**
Terrenos		4.114.583,39	4.111.403,73	**Capital-**		**11.358.000,00**	**11.358.000,00**
Construcciones		10.007.749,99	10.051.150,81	Capital escriturado		11.358.000,00	11.358.000,00
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		2.048.888,62	2.102.688,98	**Prima de emisión**		**39.464,24**	**39.464,24**
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		11.346,64	11.888,74	**Reservas-**		**(905,55)**	**(3.078,73)**
Inversiones financieras a largo plazo-	**6**	**73.519,48**	**71.594,48**	Legal y estatutarias		2.173,18	-
Otros activos financieros		73.519,48	71.594,48	Otras reservas		(3.078,73)	(3.078,73)
				Resultados de ejercicios anteriores-		**(86.858,88)**	**(106.417,67)**
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(86.858,88)	(106.417,67)
				Resultado del ejercicio-		**(119.480,85)**	**21.731,97**
				Resultado del ejercicio		(119.480,85)	21.731,97
				PASIVO NO CORRIENTE		**6.142.147,73**	**6.287.964,99**
				Deudas a largo plazo-		**6.142.147,73**	**6.287.964,99**
				Deudas con entidades de crédito	**11**	5.922.700,66	6.085.034,18
				Otros pasivos financieros	**12**	219.447,07	202.930,81
ACTIVO CORRIENTE		**1.531.061,95**	**1.669.984,76**	**PASIVO CORRIENTE**		**454.783,38**	**421.046,70**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**65.973,09**	**49.393,61**	**Deudas a corto plazo-**		**361.307,52**	**382.728,19**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**8**	19.968,22	6.552,57	Capital emitido pendiente de inscripción	**10**	-	-
Deudores varios		4.265,43	880,43	Deudas con entidades de crédito	**11**	345.334,73	366.544,84
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**13**	41.739,44	41.960,61	Otros pasivos financieros		15.972,79	16.183,35
Inversiones financieras a corto plazo-	**9**	**750.190,07**	**1.501.315,07**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**		**93.475,86**	**38.318,51**
Otros activos financieros		750.190,07	1.501.315,07	Proveedores		2.814,82	15.873,66
Periodificaciones a corto plazo		**37.222,43**	**85.639,21**	Acreedores varios		85.748,37	15.326,13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		**677.676,36**	**33.636,87**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**13**	4.912,67	7.118,72
Tesorería		677.676,36	33.636,87				
TOTAL ACTIVO		**17.787.150,07**	**18.018.711,50**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**17.787.150,07**	**18.018.711,50**

Las Notas 1 a 20 a los Estados Financieros Intermedios adjuntas forman parte integrante del balance intermedio al 30 de junio de 2018.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS

EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2018	30/06/2017 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	**15**	**636.515,21**	**430.799,85**
Ingresos por arrendamientos		636.515,21	430.799,85
Otros gastos de explotación-		**(550.279,49)**	**(226.924,55)**
Servicios exteriores	**15**	(501.930,41)	(226.924,55)
Tributos		(45.094,40)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(3.254,68)	-
Amortización del inmovilizado	**5**	**(107.282,02)**	**-**
Otros resultados	**15**	**-**	**(87.091,07)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(21.046,30)**	**116.784,23**
Ingresos financieros-		**375,00**	**-**
Otros ingresos financieros	**9**	375,00	-
Gastos financieros-		**(98.809,55)**	**(70.943,99)**
Por deudas con terceros	**11**	(98.809,55)	(70.943,99)
RESULTADO FINANCIERO		**(98.434,55)**	**(70.943,99)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(119.480,85)**	**45.840,24**
Impuestos sobre beneficios	**13**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(119.480,85)**	**45.840,24**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS:			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(119.480,85)**	**45.840,24**

Las Notas 1 a 20 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

(*) Estados financieros no sometidos a revisión por el auditor y correspondientes al periodo del 23 de septiembre de 2016 al 30 de junio de 2017.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS TERMINADOS

EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 30 DE JUNIO DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2018	30/06/2017 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		**(119.480,85)**	**45.840,24**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		**-**	**-**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		**-**	**-**
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		**(119.480,85)**	**45.840,24**

Las Notas 1 a 20 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

(*) Estados financieros no sometidos a revisión por el auditor y correspondientes al periodo del 23 de septiembre de 2016 al 30 de junio de 2017.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2016	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**45.840,24**	**45.840,24**
Operaciones con accionistas	**8.122.500,00**	**38.333,99**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.160.833,99**
- Constitución de la Sociedad (Nota 1)	60.000,00	-	-	-	-	-	60.000,00
- Ampliación de capital (Nota 10)	8.062.500,00	38.333,99	-	-	-	-	8.100.833,99
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2017 (*)	**8.122.500,00**	**38.333,99**	**-**	**-**	**-**	**45.840,24**	**8.206.674,23**

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2018	**11.358.000,00**	**39.464,24**	**-**	**(3.078,73)**	**(106.417,67)**	**21.731,97**	**11.309.699,81**
Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(119.480,85)**	**(119.480,85)**
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	**-**	**-**	**2.173,18**	**-**	**19.558,79**	**(21.731,97)**	**-**
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2018	**11.358.000,00**	**39.464,24**	**2.173,18**	**(3.078,73)**	**(86.858,88)**	**(119.480,85)**	**11.190.218,96**

Las Notas 1 a 20 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

(*) Estados financieros no sometidos a revisión por el auditor y correspondientes al periodo del 23 de septiembre de 2016 al 30 de junio de 2017.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERIODOS

TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2018 Y EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

	Notas a los EE.FF.	30/06/2018	30/06/2017 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		**825.920,82**	**(1.971.234,46)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**(119.480,85)**	**45.840,24**
Ajustes al resultado:		**208.971,25**	**70.943,99**
- Amortización del inmovilizado	**5**	107.282,02	-
- Variación de provisiones	**8**	3.254,68	-
- Ingresos financieros		(375,00)	-
- Gastos financieros		98.809,55	70.943,99
Cambios en el capital corriente:		**835.239,97**	**(2.017.074,70)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(19.834,16)	(141.428,44)
- Otros activos y pasivos corrientes		799.916,78	(1.500.000,00)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		55.157,35	(375.646,26)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(98.809,55)**	**(70.943,99)**
- Pagos de intereses		(98.809,55)	(70.943,99)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		**(14.643,40)**	**(16.334.568,17)**
Pagos por inversiones:		**(14.643,40)**	**(16.334.568,17)**
- Inversiones inmobiliarias	**5**	(12.718,40)	(16.264.273,69)
- Otros activos financieros	**6**	(1.925,00)	(70.294,48)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		**(167.237,93)**	**18.407.218,77**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		**-**	**8.160.833,99**
- Emisión de instrumentos de patrimonio	**10**	-	8.160.833,99
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**(167.237,93)**	**10.246.384,78**
Emisión de:			
- Deudas con entidades de crédito	**11**	-	6.826.799,99
- Otras deudas	**12**	16.305,70	3.453.075,31
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	**11**	(183.543,63)	(33.490,52)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		**-**	**-**
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		**644.039,49**	**101.416,14**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		33.636,87	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		677.676,36	101.416,14

Las Notas 1 a 20 a los Estados Financieros Intermedios adjuntos forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

(*) Estados financieros no sometidos a revisión por el auditor y correspondientes al periodo del 23 de septiembre de 2016 al 30 de junio de 2017.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

1. Información general

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Madrid Dª Lucía María Serrano de Haro Martínez.

Inicialmente, los ejercicios económicos de la Sociedad iban del 1 de septiembre de cada año al 31 de agosto del año siguiente, por lo que el primer ejercicio de actividad fue el comprendido entre el 23 de septiembre de 2016 y el 31 de agosto de 2017. Posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2017, la Junta General de Accionistas, reunida con carácter extraordinario cambió el cierre de su ejercicio fiscal del 31 de agosto al 31 de diciembre, por lo que estos estados financieros intermedios corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.048, folio 180, sección 8 y hoja M-630349, siendo el Número de Identificación fiscal el A-87649042. Su objeto social consiste en:

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

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

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

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

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

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

Con fecha 30 de septiembre de 2016, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

   El plazo se computará:

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

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

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

Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos tales como que el capital mínimo exigido sea de 5 millones de euros o que sus acciones sean admitidas a negociación en un mercado regulado o un sistema multilateral de negociación (véase nota 10).

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

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

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

Contrato de inversión

Con fecha 18 de noviembre de 2016, el socio único de la Sociedad en ese momento, Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l., firmó un contrato con once inversores (el Contrato de Inversión) para instrumentar la compra de determinados activos inmobiliarios (los "Inmuebles") a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación.

El objeto de este contrato es establecer: (i) los términos y condiciones en los que se llevaría a cabo la inversión en los inmuebles; (ii) las relaciones entre los inversores en su condición de socios de la Sociedad; y (iii) el funcionamiento, la gestión y la estructura organizativa de la Sociedad. Para ello, cada uno de los inversores se comprometía a, una vez fueran socios de la Sociedad a ejercer sus derechos como tales, en la forma precisa para asegurar el cumplimiento del Contrato de Inversión.

En el Contrato de Inversión se establecen las participaciones que, tras distintas operaciones societarias Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l. y los distintos inversores tendrán en el capital social de la Sociedad.

Para ello, los inversores se comprometían a aportar fondos a la Sociedad en proporción a su participación final por dos vías:

1) Contratos de préstamo (véase Nota 10): cuyos fondos serían utilizados exclusivamente por la Sociedad para satisfacer a Ahorro Corporación la parte del precio al contado de los Inmuebles.

2) Contratos de línea de capital (véase Nota 10): en virtud de los cuales, los inversores se comprometían a desembolsar los importes correspondientes a la parte de la Inversión que deba llevarse a cabo por la Sociedad con fondos propios y que no haya sido cubierta por los Contratos de préstamo, así como los gastos asociados a la Inversión.

El Contrato de Inversión también regula aspectos relativos a la organización, gobierno y gestión de la Sociedad, así como la relación entre las distintas partes firmantes del mismo. Entre otros asuntos, establece la forma de designación de los miembros del órgano de administración de la Sociedad, los principios generales de su gestión, las fórmulas para la transmisión de las acciones y mecanismos de liquidez, así como la resolución de conflictos y situaciones de bloqueo entre los socios.

En lo que se refiere a la inversión en la Sociedad, el Contrato de Inversión ha permanecido en vigor hasta que sus acciones han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Compraventa de inmuebles

Con fecha 18 de noviembre de 2016, la Sociedad firmó con Imantia Capital S.G.I.I.C, S.A. un contrato de compraventa sujeto parcialmente a condición suspensiva de determinados activos inmobiliarios a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación. Los Inmuebles forman parte de un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales cabe distinguir:

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

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

La eficacia del contrato de compraventa, en relación única y exclusivamente con cada una de las promociones VPO y, por tanto, la ejecución y consumación de la compraventa respecto de tales promociones VPO, estaba sujeta a la condición suspensiva consistente en la obtención de la autorización de la transmisión y al no ejercicio por parte de los Organismos Públicos competentes en las distintas Comunidades Autónomas a las que pertenecen los Inmuebles o por parte de otras entidades que ostenten derechos de adquisición preferente en virtud de cargas registrales, de sus correspondientes derechos de adquisición preferente y/o de opción, de conformidad con la regulación aplicable a las VPO, en cada caso.

No obstante lo anterior, de acuerdo con el contrato de compraventa, la suscripción del mismo no conllevaba la entrega efectiva de la posesión y transmisión de la propiedad de todos los Inmuebles, en los términos señalados en el artículo 1.462, segundo párrafo del Código Civil. La entrega de la posesión y consiguiente transmisión de la propiedad de los inmuebles tendría lugar con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y simultáneo pago del precio de compra, comprometiéndose ambas partes a dicho otorgamiento en el plazo de un mes desde la firma del contrato.

Con fecha 18 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó con Imantia Capital S.G.I.I.C, S.A. una adenda al contrato de compraventa anterior ampliando el plazo para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. Como consecuencia de dicha ampliación, la Sociedad se comprometió a pagar a Imantia Capital S.G.I.I.C, S.A. una penalización de 87.703,47 euros que fue registrada como gastos excepcionales en el periodo de nueve meses terminado el 31 de agosto de 2017 (véase Nota 15).

Con fecha 16 de febrero de 2017 y, una vez cumplidas las condiciones establecidas por la condición suspensiva del contrato, se produjo el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y simultáneo pago del precio de compra, tomando la Sociedad posesión de los inmuebles, adquiriendo su propiedad y subrogándose en la posición de arrendatario de los contratos existentes (véase Nota 5).

Contrato de gestión

El Contrato de Inversión anteriormente mencionado, recoge también la designación de una Sociedad Gestora que puede actuar en nombre y representación de la Sociedad en todo momento, tan sólo limitada por (i) materias expresamente reservadas por la legislación aplicable y los estatutos sociales de la Sociedad a la junta general de accionistas o al órgano de administración de la Sociedad; y (ii) los términos y condiciones del propio Contrato de gestión.

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

a) Comisión de gestión:

   La Sociedad Gestora percibirá de la Sociedad como contraprestación por sus servicios una comisión de gestión anual que variará en función del valor de las inversiones bajo gestión:

   a.1) Para las inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017, la comisión de gestión será la siguiente:

      - 1,10% del precio de compra de las Inversiones como contraprestación por los servicios.
      - 2.000 euros al mes en (i.e. 24.000 euros anuales), en concepto de alquiler de la sede social de la Sociedad.

   a.2) Para inversiones bajo gestión distintas de las adquiridas el 16 de febrero de 2017, la comisión de gestión será el 1,25% del precio de compra de las mismas.

   La comisión de gestión se abonará mensualmente a la Sociedad Gestora.

b) Comisión de éxito:

   El contrato de gestión establecía que la GESTORA percibiría de la SOCIMI una Comisión de Éxito consistente en un importe equivalente al 20% sobre los beneficios obtenidos por encima del 10% de rentabilidad anual sobre el capital desembolsado por los accionistas de la Sociedad. Esta comisión de éxito se devengará con: i) las ventas por la Sociedad de las inversiones inmobiliarias, o ii) la venta de la totalidad de las acciones de la Sociedad por todos sus accionistas. En el primer caso, la comisión de éxito sería satisfecha por la Sociedad, mientras que en el segundo caso, lo sería por los inversores correspondientes.

Toda vez que, con fecha 22 de marzo de 2018 se han producido compraventas de acciones por una parte de los accionistas y las mismas ya han devengado la Comisión de Éxito correspondiente, en la actualidad, el compromiso del pago de la Comisión de Éxito ya no recae en la Sociedad, sino únicamente sobre determinados accionistas de referencia y solo respecto de la participación que tenían en la Sociedad con anterioridad a la mencionada fecha de 22 de marzo de 2018 y que totaliza el 49% del Capital Social. En base a lo anterior, el 51% de las acciones restantes y, por tanto el resto de accionistas no están sujetos al pago de esta comisión, así como tampoco todos los futuros accionistas de la Sociedad.

c) Comisión de esponsorización:

Asimismo, la Sociedad Gestora abonará a determinados inversores iniciales en la Sociedad, en unos casos como contraprestación por la identificación de los inmuebles adquiridos el 16 de febrero de 2017 y, en otros por haber realizado las aportaciones iniciales para poder acometer el proyecto, una Comisión de esponsorización, consistente en una participación proporcional en la mitad de la Comisión de éxito (esto es, en el 10% sobre los beneficios obtenidos por encima del 10% de rentabilidad anual sobre el capital desembolsado por los accionistas de la Sociedad) que sea efectivamente percibida por la Sociedad Gestora como consecuencia del incremento de valor de dichos Activos Iniciales. Dicha participación en la Comisión de éxito atribuible a los activos adquiridos el 16 de febrero de 2017 será igual a la prorrata que, sobre dicha mitad de la Comisión de éxito atribuible a los mencionados activos, suponga el porcentaje de participación que los mencionados inversores iniciales tengan en Mistral desde el momento de la inversión (18 de noviembre de 2016) en la Sociedad hasta la fecha de la desinversión.

El Contrato de gestión establece que la Sociedad Gestora subcontratará los servicios de administración de la Sociedad y de las Inversiones. Los honorarios anuales por la prestación de estos servicios ascenderán a un 0,4% del precio de compra de las Inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017 y se abonará mensualmente con cargo a la Sociedad Gestora.

Cotización en el Mercado Alternativo Bursátil

Con fecha 4 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Dicho acuerdo fue ratificado por la Junta General de Accionistas celebrada con carácter extraordinario en esa misma fecha.

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del MAB ha aprobado la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (véanse Notas 10 y 20).

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

2. Bases de presentación de las estados financieros intermedios

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Ley de Sociedades de Capital con entrada en vigor el 1 de septiembre del 2010 (que deroga la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y deroga la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

- Resolución de 28 de enero de 2014, de la Dirección General de Registros y del Notariado, por la que se modifican los modelos establecidos en la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, por la que se aprueban nuevos modelos para la presentación en el Registro Mercantil de las cuentas anuales de los sujetos obligados a su publicación.

- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sus sucesivas modificaciones,

- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

- El resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, en lo que se refiere la información a desglosar en la memoria.

- La Circular 6/2018, de 24 de julio de 2018 respecto de la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 y sus notas explicativas adjuntas han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente periodo de seis meses terminado en dicha fecha.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 28 de septiembre de 2018, al objeto de cumplir con los requerimientos de presentación de información financiera del MAB.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios y sus notas explicativas adjuntas han están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

d) Fondo de maniobra

Tal y como se desprende del balance adjunto, al 30 de junio de 2018 la Sociedad tenía fondo de maniobra positivo por importe de 1.076.278,57 euros (*1.248.938.06 euros al 31 de diciembre de 2017*).

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 30 de septiembre de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), (modificada por la Ley 16/2012) lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2018 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, en el caso de ser preciso, conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, es decir, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios afectados.

f) Comparación de la información

Como se explica en la Nota 1, la Sociedad se constituyó el día 23 de septiembre de 2016, siendo su primer ejercicio de actividad el comprendido entre dicha fecha y el 31 de agosto de 2017.

Posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2017, la Junta General de Accionistas, reunida con carácter extraordinario cambió el cierre de su ejercicio fiscal del 31 de agosto al 31 de diciembre, por lo que estos estados financieros intermedios corresponden al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

La información relativa al periodo terminado el 30 de junio de 2018 que se incluye en estos estados financieros intermedios, se presenta a efectos comparativos, con la información del periodo terminado el 30 de junio de 2017, que no ha sido auditada. Esta última información corresponde al periodo comprendido entre la constitución de la Sociedad y dicha fecha, lo que ha de ser tenido en cuenta a efectos de la comparación de la información.

Los cuadros que se reflejan en las Notas a le estados financieros intermedios con información al 31 de diciembre de 2017, corresponden al ejercicio de cuatro meses terminado en dicha fecha.

g) Agrupación de partidas

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

h) Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han producido cambios en criterios contables.

i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

j) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al cierre del periodo intermedio finalizado el 30 de junio de 2018 un resultado negativo de 119.480,85 euros. (*45.840,24 positivo en el periodo no sometido a revisión limitada intermedio terminado el 30 de junio de 2017*). El Consejo de Administración considera que dichas pérdidas acumuladas serán compensadas durante los próximos ejercicios debido al desarrollo normal de la actividad de la Sociedad en la generación de ingresos fruto de los arrendamientos de los diferentes inmuebles adquiridos.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado los presentes estados financieros intermedios sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes notas a los estados financieros intermedios.

3. Distribución / aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de 16 de junio de 2018, ha sido la siguiente:

Bases de Reparto	Euros
Beneficio del ejercicio	21.731,97
	21.731,97

Reparto	Euros
Reserva legal	2.173,18
Resultados negativos de ejercicios anteriores	19.558,79
	21.731,97

Limitaciones para la distribución de resultados:

En caso de obtención de beneficios, dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada, según lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, a distribuir en

forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios cerrados el 30 de junio de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

En este sentido, la Sociedad realiza periódicamente, a través de un experto independiente, tasaciones de los distintos inmuebles de su propiedad.

b) Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

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

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

c) Instrumentos financieros

Un *"instrumento financiero"* es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Un *"instrumento de patrimonio"* es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite una vez deducidos todos sus pasivos.

Un *"derivado financiero"* es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado *(tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado)*, cuya inversión inicial es muy pequeña en

relación con otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, generalmente, en una fecha futura.

Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. *"Préstamos y cuentas a cobrar"*: están constituidos por activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

   Estos activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran a su coste amortizado, calculado mediante el tipo de interés efectivo de los mismos. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

   Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para estos activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el deterioro correspondiente se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

2. *"Otros activos financieros"*: las fianzas depositadas se registran en el balance por su importe nominal.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y cuentas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y cuentas que pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado, mediante la aplicación del tipo de interés efectivo de los mismos, tal y como se ha indicado con anterioridad.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio Neto de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio Neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

d) Transacciones en moneda extranjera

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

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

e) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 30 de septiembre de 2016, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2016 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre (modificada por la Ley 16/2012), 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.

Al 30 de junio de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que se han cumplido o están en vías de cumplirse los requisitos necesarios para la aplicación de éste régimen.

f) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad presta servicios de alquiler. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe “inversiones inmobiliarias” del balance.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g) Provisiones y contingencias

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

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

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

El balance recoge, en su caso, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos

contingentes no se reconocen en el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas a los estados financieros intermedios.

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

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

h) Clasificación de los activos y pasivos como corrientes

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

i) Transacciones con vinculadas

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

j) Operaciones interrumpidas

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

Durante los periodos terminados el 30 de junio de 2018 y 2017 no se ha producido la discontinuidad de ninguna línea o segmento de negocio de la Sociedad.

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

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

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

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

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

l) Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y durante el ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

Primer semestre de 2018

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
Coste-			
Terrenos	4.111.403,73	3.179,66	4.114.583,39
Construcciones	10.139.489,31	7.821,76	10.147.311,07
Instalaciones técnicas	2.198.446,38	1.716,98	2.200.163,36
Mobiliario	12.943,18	-	12.943,18
Total coste	**16.462.282,60**	**12.718,40**	**16.475.001,00**
Amortización acumulada-			
Construcciones	(88.338,50)	(51.222,58)	(139.561,08)
Instalaciones técnicas	(95.757,40)	(55.517,34)	(151.274,74)
Mobiliario	(1.054,44)	(542,10)	(1.596,54)
Total amortización acumulada	**(185.150,34)**	**(107.282,02)**	**(292.432,36)**
Total neto	**16.277.132,26**	**(94.563,62)**	**16.182.568,64**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
Coste-			
Terrenos	4.111.403,73	-	4.111.403,73
Construcciones	10.139.489,31	-	10.139.489,31
Instalaciones técnicas	2.198.446,38	-	2.198.446,38
Mobiliario	12.943,18	-	12.943,18
Total coste	**16.462.282,60**	**-**	**16.462.282,60**
Amortización acumulada-			
Construcciones	(54.447,57)	(33.890,93)	(88.338,50)
Instalaciones técnicas	(59.026,77)	(36.730,63)	(95.757,40)
Mobiliario	(695,03)	(359,41)	(1.054,44)
Total amortización acumulada	**(114.169,37)**	**(70.980,97)**	**(185.150,34)**
Total neto	**16.348.113,23**	**(70.980,97)**	**16.277.132,26**

Adiciones del periodo terminado el 30 de junio de 2018

Las altas producidas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 corresponden a un mayor importe de los impuestos que gravaron la compra de los inmuebles.

Cartera de inmuebles

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

a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 165 viviendas, 17 locales comerciales, 214 plazas de garaje y 127 trasteros, según el siguiente detalle:

- "Forallac": situada en la avenida Puig Negre 2-4 y calle Ponent 10-12, Vulpellac (Forallac), (Gerona). Se integra por 32 viviendas con garaje y trastero anejos, 34 plazas de garaje independientes y 14 locales (5 de ellos con almacén).
- "Residencial Tabarca": situada en la avenida Doctor Arturo Cortés 19-21, (Albacete). Se integra por 39 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Cárcar": situada en la calle María Jesús los Arcos, 11, Cárcar (Navarra). Se integra por 12 viviendas unifamiliares con plazas de garaje aneja.
- "Caparroso": situada en la calle de las Bárdenas Reales, calle El Ferial y calle Barranco del Salado, Caparroso (Navarra). Se integra por 19 viviendas unifamiliares con plaza de garaje aneja.
- "Castejón": Situada en la Plaza de Palmira 1, Castejón (Navarra). Se integra por 12 viviendas con plaza de garaje aneja.
- "Cascante": Situada en la calle Santorcaz 7, Cascante (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
- "Marcilla": Situada en la calle Julián Gayarre, 2, Marcilla (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.

- “Calle Voltio”: Situada en la calle Voltio 2, (Sevilla). Se integra por treinta y 35 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 3 locales y 15 plazas de garaje independientes.

b) Tres promociones en régimen de mercado libre, integradas por 57 viviendas, 43 plazas de garaje y 21 trasteros., según el siguiente detalle:

- “Calle Navas”: situada en la calle Navas 32, (Alicante). Se integra por 14 viviendas.
- “Mascarell”: situada en la calle Mascarell 6, escaleras 1 y 2, (Palma de Mallorca). Se integra por 20 viviendas y 20 plazas de garaje.
- “Camiño do Ferro”: situada en la calle Eduardo Pondal Nº 6 y Rúa Camiño do Ferro, 4, escalera 6, (Pontevedra). Se integra por 23 viviendas, 23 plazas de garaje y 23 trasteros.

Pérdidas por deterioro

La Sociedad dispone de tasaciones recientes en las que el valor de todos los inmuebles excede de su coste de adquisición. Por ello, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017, no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

Garantía hipotecaria.

Los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca están hipotecados como garantía del préstamo concedido a la Sociedad para la compra de los inmuebles (véanse Notas 11 y 14).

Elementos totalmente amortizados

Al 30 de junio de 2018 no existían elementos totalmente amortizados.

Política de seguros

La política de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 30 de junio de 2018, los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura contratada resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de la actividad de la Sociedad.

Arrendamientos

A 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de las viviendas las siguientes cuotas de acuerdo con los contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros de IPC:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Hasta un año	871.418,22	896.576,40
Entre uno y cinco años	907.087,27	970.829,65
Total	**1.778.505,49**	**1.867.406,05**

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2018 han ascendido a 636.515,21 euros *(430.799,85 euros al 30 de junio de 2017)* (véase Nota 15).

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

6. Inversiones financieras a largo plazo

Los saldos de otros activos financieros a largo plazo al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 corresponden a la parte de las fianzas que, habiendo sido recibidas de los inquilinos, a su vez están depositadas en los correspondientes organismos de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles (véase Nota 12).

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

La financiación obtenida por la Sociedad está referenciada al Euribor, por lo que el coste de la misma está sujeto a las oscilaciones que se produzcan en el tipo de referencia (véase Nota 11).

Riesgo de crédito

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

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

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de este epígrafe del balance al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	19.968,22	6.552,57
Deudores varios	4.265,43	880,43
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	41.739,44	41.960,61
	65.973,09	**49.393,61**

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Clientes prestaciones de servicios	24.565,18	6.552,57
Clientes de dudoso cobro	13.762,35	15.104,63
Menos, provisión para insolvencias	(18.359,31)	(15.104,63)
	19.968,22	**6.552,57**

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Saldo inicial	(15.104,63)	(7.266,91)
Dotaciones (Nota 15).	(3.254,68)	(10.296,33)
Bajas	-	2.458,61
Saldo final	**(18.359,31)**	**(15.104,63)**

9. Inversiones financieras a corto plazo

Al 30 de junio de 2018, el saldo de inversiones financieras a corto plazo corresponde a un depósito a plazo por importe de 750.000,00 euros, con vencimiento en febrero de 2019. Los intereses devengados al 30 de junio de 2018 y pendientes de vencimiento ascienden a 190,07 euros.

Sobre el anterior depósito, se ha constituido prenda en garantía del préstamo concedido a la Sociedad para la compra de los inmuebles (véanse Notas 11 y 14).

Al 31 diciembre de 2017, el saldo de inversiones financieras a corto plazo correspondía a un depósito a plazo por importe de 1.500.000,00 euros, con vencimiento en febrero de 2018. Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2017 y pendientes de vencimiento ascendían a 1.315,07 euros.

10. Patrimonio neto

Fondos propios

Capital

La Sociedad se constituyó como Sociedad Anónima el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura otorgada ante la notaria de Madrid Dª Lucía María Serrano de Haro Martínez con un capital de 60.000 euros.

Como se explica en la Nota 1, con fecha 18 de noviembre de 2016, el socio único de la Sociedad en ese momento, Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l., firmó un contrato con once inversores (el Contrato de Inversión) para instrumentar la compra de determinados activos inmobiliarios (los "Inmuebles") a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación. En el mencionado Contrato de Inversión se establecían las participaciones que, tras distintas operaciones societarias Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l. y los distintos inversores tendrían en el capital social de la Sociedad.

Para ello, los inversores se comprometían a aportar fondos a la Sociedad en proporción a su participación final por dos vías:

1) Contratos de préstamo (véase Nota 1): cuyos fondos serán utilizados exclusivamente por la Sociedad para satisfacer a Ahorro Corporación la parte del precio al contado de los Inmuebles.

2) Contratos de línea de capital (véase Nota 1): en virtud de los cuales, los inversores se comprometen a desembolsar los importes correspondientes a la parte de la Inversión que deba llevarse a cabo por la Sociedad con fondos propios y que no haya sido cubierta por los Contratos de préstamo, así como los gastos asociados a la Inversión.

En virtud de lo establecido en los contratos de línea de capital, el 14 de febrero de 2017, el Accionista Único de la Sociedad en ese momento, ejerciendo las funciones de la Junta General tomó personalmente la decisión de aumentar el capital social en 8.062.500 euros, mediante la creación de 8.062.500 nuevas acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal, que se desembolsarían con aportaciones dinerarias y con una prima de emisión total de treinta y ocho mil trescientos treinta y tres euros con noventa y nueve céntimos de euro (38.333,99€). El aumento acordado fue íntegramente desembolsado por el accionista único y los inversores firmantes del Contrato de Inversión, mediante las aportaciones realizadas en virtud de los mencionados Contratos de línea de capital (véase Nota 1) y elevado a público el 16 de febrero de 2017 ante la notaria de Madrid Dª Lucía María Serrano de Haro Martínez, encontrándose inscrito en el Registro Mercantil.

No obstante lo anterior, con fecha 31 de julio de 2017, la Junta General de accionistas acordó aumentar el capital social en 3.235.500 euros, mediante la creación de 3.235.500 nuevas acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal y con una prima de emisión total de mil ciento treinta euros con veinticinco céntimos de euro (1.130,25€). El aumento acordado fue íntegramente desembolsado por los inversores firmantes del Contrato de Inversión, mediante la compensación de los préstamos concedidos a la Sociedad, en virtud de los Contratos de Préstamo firmados el 18 de noviembre de 2016 (véanse Notas 1 y 9). El aumento acordado fue elevado a público mediante escritura otorgada ante la notaria de Madrid Dª Lucía Serrano de Haro con fecha 27 de octubre de 2017, e inscrito en el Registro Mercantil con fecha 21 de diciembre de 2017, por lo que esta ampliación de capital ha sido registrada contablemente en el ejercicio de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

Como resultado de todo lo anterior, el capital social de la Sociedad al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 está representado por 11.358.000 acciones nominativas ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 4 de mayo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, acordó solicitar la incorporación de las acciones de la Sociedad a negociación al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB). Dicho acuerdo fue ratificado por la Junta General de Accionistas celebrada con carácter extraordinario en esa misma fecha.

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del MAB ha aprobado la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (véanse Notas 1 y 20).

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

Al 30 de junio de 2018, los accionistas con una participación superior al 5% del capital social son los siguientes:

Accionista	Número de acciones	% de participación
Mónica Marazuela Azpiroz	3.993.071	35,16
Susana Marazuela Azpiroz	2.024.245	17,82
Pedro Marazuela Azpiroz	1.939.060	17,07
Juan Antonio Martínez González	1.158.980	10,20

Prima de emisión

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 una Prima de emisión por importe de 39.464,24 euros. Según el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reservas

Reserva legal

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

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

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

Dividendos

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 no se han pagado dividendos.

11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Deudas a largo plazo	5.922.700,66	6.085.034,18
Deudas a corto plazo	345.334,73	366.544,84
	6.268.035,39	**6.451.579,02**

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

Al 30 de junio de 2018

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Euros			
		Importe Concedido	Saldo Pendiente		
			Corriente	No Corriente	Total
Préstamo	Euribor 12 + 2,65%	7.000.000,00	345.334,73	5.922.700,66	6.268.035,39
		7.000.000,00	**345.334,73**	**5.922.700,66**	**6.268.035,39**

Al 31 de diciembre de 2017:

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Euros			
		Importe Concedido	Saldo Pendiente		
			Corriente	No Corriente	Total
Préstamo	Euribor 12 + 2,65%	7.000.000,00	366.544,84	6.085.034,18	6.451.579,02
		7.000.000,00	**366.544,84**	**6.085.034,18**	**6.451.579,02**

El mencionado préstamo tiene garantía hipotecaria de los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 5 y 14), así como una garantía real de prenda sobre el depósito a plazo que tiene la Sociedad (véanse Notas 9 y 14).

El detalle de los vencimientos, por años, de las citadas deudas al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
2018	183.001,21	366.544,84
2019	378.351,96	378.351,96
2020	390.539,43	390.539,43
2021	403.119,48	403.119,48
2022	416.104,74	416.104,74
2023	429.508,29	429.508,29
2024	443.343,58	443.343,58
2025	457.624,54	457.624,54
2026	472.365,53	472.365,53
2027	487.581,35	487.581,35
2028	503.287,30	503.287,30
2029	519.499,15	519.499,15
2030	536.233,24	536.233,24
2031	553.506,38	553.506,38
2032	93.969,21	93.969,21
	6.268.035,39	**6.451.579,02**

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 han ascendido a 98.809,55 euros *(70.943,99 euros al 30 de junio de 2017)*.

Cumplimiento de condiciones contractuales

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

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han cumplido todas las condiciones y cláusulas establecidas en los contratos suscritos y en vigor al 30 de junio de 2018.

12. Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
Fianzas recibidas	107.426,20	100.554,02
Depósitos recibidos	112.020,87	102.376,79
	219.447,07	**202.930,81**

Los saldos de fianzas recibidas a largo plazo al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 corresponden a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamientos firmados con la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase Nota 6).

Los saldos de depósitos recibidos a largo plazo al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 recogen las garantías adicionales recibidas por la Sociedad, al amparo de lo dispuesto en el apartado

5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, respecto de los contratos de arrendamiento firmados.

13. Administraciones Públicas y Situación fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La Sociedad mantenía al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 los siguientes saldos corrientes con las Administraciones Públicas:

Concepto	Euros	
	30/06/2018	31/12/2017
SALDOS DEUDORES:		
Otros créditos con las Administraciones Públicas-		
Gobierno de Navarra	41.454,44	41.960,61
Hacienda Pública:		
Retenciones y pagos a cuenta	285,00	-
	41.739,44	**41.960,61**
SALDOS ACREEDORES:		
Hacienda Pública acreedora-		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	141,18	330,20
Por Impuesto sobre la Renta de no Residentes	2.880,00	5.022,85
-Por Impuesto sobre el Valor Añadido	1.891,49	1.765,67
Impuesto sobre el Valor Añadido repercutido	-	-
	4.912,67	**7.118,72**

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

Ejercicios abiertos a inspección

La legislación vigente establece que los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se devenguen pasivos adicionales de consideración para la misma como consecuencia de una eventual inspección y, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los estados financieros intermedios.

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

14. Garantías comprometidas con terceros

Al 30 de junio de 2018, la Sociedad tiene presentadas ante terceros las siguientes garantías como consecuencia del préstamo recibido para la compra de los inmuebles:

a) Hipoteca sobre los inmuebles de las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 5 y 11).

b) Prenda sobre el depósito a plazo contratado (véanse Notas 9 y 11).

15. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado a 30 de junio de 2018 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento en los que se subrogó la Sociedad desde la fecha de compra de los inmuebles, así como de los contratos firmados desde ese momento.

Los ingresos por arrendamiento correspondientes al primer semestre de 2018 han ascendido a 636.515,21 euros (430.799,85 euros al 30 de junio de 2017) (véase Nota 5).

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

Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados desde su constitución.

Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 30 de junio de 2018 y al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2018	30/06/2017
Arrendamientos y cánones	12.000,00	-
Reparaciones y conservación	89.116,56	21.397,15
Servicios de profesionales independientes	350.162,93	173.206,97
Primas de seguros	20.306,90	24.717,25
Servicios bancarios y similares	3.144,30	5.676,13
Suministros	27.072,67	1.927,05
Otros servicios	127,05	-
	501.930,41	**226.924,55**

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2018 corresponde a la dotación para insolvencia de aquellos clientes que han sido considerados como de dudoso cobro (véase Nota 8).

Otros resultados

El detalle de otros resultados al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

Concepto	Euros
Gastos excepcionales (véanse Notas 1 y 5)	87.703,47
Ingresos excepcionales	(612,40)
	87.091,07

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Tal y como se identifica en dicha Nota 1, se designa a la Sociedad Gestora para la prestación de los servicios de gestión de la Sociedad y de las Inversiones. El importe de estas operaciones durante el

periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 ha ascendido a 106.951,20 euros *(71.425,40 euros al 31 de diciembre de 2017)*.

17. Información relativa al Consejo de Administración

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

Saldos con el Consejo de Administración

Al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no existen anticipos ni créditos concedidos por la Sociedad a los miembros del Consejo de Administración.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 "Deber de evitar situaciones de conflicto de interés" del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y objeto de modificación posterior con fecha 4 de diciembre de 2014, se informa de que no existen situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, entre los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos y la Sociedad.

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

D. Juan José Alvarez García

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Mistral Patrimonio, S.L.	Administrador único	-	30,00%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Administrador único	0,02%	0,79%

Dª. Mónica Marazuela Azpiroz

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	22,11%	-
Mosupe, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Kilkenny Restauración, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Lester y Roche, S.L.U.	Administradora Única	100%	-
Lejaroa, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	33,33%	-
Mistral Patrimonio, S.L.	-	3,30%	-

D. Óscar Lapastora Turpín

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

18. 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.

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de 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.

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

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 aplica.

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

La Sociedad adquirió los inmuebles destinados al arrendamiento el 16 de febrero de 2017 (véase Nota 5).

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

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley de SOCIMIs son los enumerados en la Nota 5.

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.

20. Hechos posteriores

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del MAB ha aprobado la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (véanse Notas 1 y 10).

Con posterioridad al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros del mencionado periodo.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

Los abajo firmantes, miembros del Consejo de Administración de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., suscriben y refrendan con su firma el presente documento que contiene los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas de los mismos, de la mencionada Sociedad, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, de acuerdo con lo establecido en el apartado segundo, punto 1, letra a, de la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil, respecto a la Información a Suministrar por Empresas en Expansión y Socimi Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, los Estados Financieros Intermedios y las notas explicativas a los mismos que se presentan, han sido elaborados con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

Madrid, 28 de septiembre de 2018.

Juan José Álvarez García,
Presidente

Mónica Marazuela Azpíroz,
Vocal

Óscar Lapastora Turpín
Secretario

DILIGENCIA: Para hacer constar que los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, formulados por el Consejo de Administración en su sesión del día 28 de septiembre de 2018 son los que se adjuntan. Asimismo, se da fe de la legitimidad de las firmas de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad recogidas en este documento.

Óscar Lapastora Turpín
Secretario del Consejo de Administración