



MISTRAL

MISTRAL PATRIMONIO  
INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

www.mistralpatrimonioinmobiliario.com

Serrano, 84 – 1ª Planta  
28006 MADRID

Madrid, 29 de abril de 2019.

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 de Gestión correspondiente al ejercicio de 2018 (Incluye apartado "Grado de Cumplimiento del Plan de Negocio") Anexo I.
2. Cuentas anuales del ejercicio 2018, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente. Anexo II.
3. Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado. Anexo III.

Tal y como se recoge en el apartado Segundo 2.1.b. de la Circular 6/2018, de 26 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMIS incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil en la que se establece que las entidades emisoras, coincidiendo con la publicación de la información financiera anual, deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad incluyó dicha información en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB SOCIMI) de las acciones de la Sociedad, publicado en agosto de 2018. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2018, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde dicha publicación en el Mercado.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad [www.mistralpatrimonioinmobiliario.com](http://www.mistralpatrimonioinmobiliario.com)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas. Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A

Atentamente,

D. Óscar Lapastora Turpín  
Secretario del Consejo de Administración

# **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31  
de diciembre de 2018

## **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

### **EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL EJERCICIO 2018 Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha seguido 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 doce meses ha sido del 86%, un punto por encima del ejercicio anterior, a pesar del incremento de las rentas establecido por la Sociedad para la renovación de los contratos y la formalización de nuevos. La renta media mensual por metro cuadrado ocupado de los inmuebles durante el presente ejercicio ha ascendido a 4,49 € (*4,30 €/m<sup>2</sup> al 31 de diciembre de 2017*).

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el ejercicio 2018 se sitúa en el 1,2% de la facturación del periodo (2.6% 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 el ejercicio 2018 se han recuperado los niveles de ocupación anteriores.

Sin embargo, el clima de incertidumbre política que actualmente vivimos tras el cambio de Gobierno a mediados de 2018 y los distintos anuncios de cambios en la regulación de los alquileres puede dificultar el establecer los niveles de renta adecuados en cada una de las promociones.

Por otra parte, durante 2018, se ha producido un importante incremento de algunas partidas de gasto, como son los gastos de reparaciones y los suministros (sobre todo el consumo de electricidad) en algunas promociones. Durante el ejercicio 2019 se intentará controlar los niveles de gasto para volver a los niveles de gasto previsto para cada uno de los inmuebles.

### Indicadores clave de resultados

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Cifra de Negocios	1.294.152,85	400.452,31
EBITDA	285.563,88	160.460,55
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(125.176,68)	21.731,97
Flujos de efectivo de explotación	905.885,27	76.622,63
Fondos Propios	11.184.523,13	11.309.699,81
Capital Social	11.358.000,00	11.358.000,00
Inversiones	32.666,78	-
Número de inmuebles	242	242
Ocupación media (%)	86%	85%
Renta mensual / m <sup>2</sup>	4,49	4,30
Morosidad	1,2%	2,6%

### Análisis de resultados y grado de cumplimiento del plan de negocio

Los ingresos por rentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 1.294.152,85 euros (400.452,31 euros al 31 de diciembre de 2017), lo que supone una renta mensual por metro cuadrado de 4,49 € (4,30 €/m<sup>2</sup> ocupado al 31 de diciembre de 2017), lo que supone un aumento de la renta media del 4,4%.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 1.008.588,97 euros (239.991,76 euros al 31 de diciembre de 2017), de los que 896.655,02 euros corresponden a servicios exteriores (204.459,31 euros al 31 de diciembre de 2017), 96.125,44 euros a tributos -principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones- (25.236,12 euros al 31 de diciembre de 2017), y 15.808,51 euros a la dotación para insolvencias (10.296,33 euros al 31 de diciembre de 2017).

La cifra de servicios exteriores del ejercicio 2018 incluye gastos no recurrentes relativos a la incorporación de las acciones de la Sociedad al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), por importe de 172.766,78 euros. Dicho importe incluye los gastos de asesoramiento legal y financiero, due-diligence financiera y legal, Notarías y Registros, honorarios del Asesor Registrado hasta la salida, banco agente, así como los cánones de Iberclear y MAB.

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio ha sido de 213.344,57 euros (70.980,97 euros al 31 de diciembre de 2017).

Los beneficios de explotación del ejercicio se han situado en 72.219,31 euros (89.479,58 euros al 31 de diciembre de 2017).

Los resultados financieros del ejercicio han sido negativos en 197.395,99 euros (67.747,61 euros al 31 de diciembre de 2017) como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida para la compra de los inmuebles.

Con todo lo anterior, las pérdidas antes y después de impuestos del ejercicio ascienden a 125.176,68 euros (21.731,97 euros de beneficio al 31 de diciembre de 2017).

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio es positivo en 922.034,44 euros (1.248.938,06 euros al 31 de diciembre de 2017).

Con respecto al grado de cumplimiento del Plan de Negocio de la Sociedad, en el cuadro siguiente se presenta la comparación entre la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio y el mencionado Plan de Negocio:

	31/12/2018	Plan de Negocio	Diferencia	%
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>				
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>1.294.152,85</b>	<b>1.334.824,60</b>	<b>(40.671,75)</b>	<b>-3,05%</b>
Ingresos por arrendamientos	1.294.152,85	1.334.824,60	(40.671,75)	-3,05%
<b>Otros gastos de explotación-</b>	<b>(1.008.588,97)</b>	<b>(963.399,27)</b>	<b>(45.189,70)</b>	<b>4,69%</b>
Servicios exteriores	(896.655,02)	(849.541,58)	(47.113,44)	5,55%
Tributos	(96.125,44)	(103.619,92)	7.494,48	-7,23%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(15.808,51)	(10.237,77)	(5.570,74)	54,41%
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>(213.344,57)</b>	<b>(212.799,55)</b>	<b>(545,02)</b>	<b>0,26%</b>
Otros resultados	-	-		
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>72.219,31</b>	<b>158.625,78</b>	<b>(86.406,47)</b>	<b>-54,47%</b>
<b>Ingresos financieros-</b>	<b>375,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>(1.125,00)</b>	<b>-75,00%</b>
Otros ingresos financieros	375,00	1.500,00	(1.125,00)	-75,00%
<b>Gastos financieros-</b>	<b>(197.770,99)</b>	<b>(194.530,43)</b>	<b>(3.240,56)</b>	<b>1,67%</b>
Por deudas con terceros	(197.770,99)	(194.530,43)	(3.240,56)	1,67%
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(197.395,99)</b>	<b>(193.030,43)</b>	<b>(4.365,56)</b>	<b>2,26%</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(125.176,68)</b>	<b>(34.404,65)</b>	<b>(90.772,03)</b>	<b>263,84%</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>(125.176,68)</b>	<b>(34.404,65)</b>	<b>(90.772,03)</b>	<b>263,84%</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS:</b>				
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(125.176,68)</b>	<b>(34.404,65)</b>	<b>(90.772,03)</b>	<b>263,84%</b>

Los ingresos por rentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 1.294.152,85 euros, lo que supone una desviación del 3,05% respecto del nivel de ingresos considerado en el plan de negocio. Esta desviación se ha producido principalmente como consecuencia del retrainimiento de algunos potenciales inquilinos como consecuencia del clima de incertidumbre política tras el cambio de Gobierno a mitad del ejercicio y el anuncio por parte de éste de una legislación sobre alquileres más beneficioso para los arrendatarios.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 1.008.588,97 euros, frente a los 963.399,27 euros previstos. La principal desviación en estos gastos se ha producido en la partida de Servicios Exteriores, en los epígrafes correspondientes a los gastos de Reparaciones y Conservación de los edificios, así como en Suministros, sobre todo el consumo de electricidad y en la instalación de alarmas en las viviendas que quedaban vacías en algunas promociones.

Con todo lo anterior, los beneficios de explotación del ejercicio se han situado en 72.219,31 euros, frente a los 158.625,78 euros previstos.

Los resultados financieros del periodo han sido negativos en 197.395,99 euros, ligeramente por encima de la cifra prevista en el plan de negocio. En este sentido, hay que señalar que la sustitución de financiación que estaba prevista en el segundo semestre del año, se ha retrasado y se llevará a cabo en 2019.

Las pérdidas antes y después de impuestos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 ascienden a 125.176,68 euros, explicadas por los gastos incurridos por la Sociedad para la incorporación de sus acciones al Mercado Alternativo Bursátil.

### **Ocupación e ingresos por alquileres**

El nivel medio de ocupación de los inmuebles durante el ejercicio 2018 ha sido del 86% (85% al 31 de diciembre de 2017), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Ocupación %	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Vivienda libre</b>		
Alicante	89%	98%
Palma de Mallorca	90%	86%
Pontevedra	100%	100%
<b>Vivienda protegida</b>		
Albacete	90%	76%
Cárcar (Navarra)	99%	94%
Caparroso (Navarra)	88%	91%
Cascante (Navarra)	92%	84%
Castejón (Navarra)	100%	100%
Marcilla (Navarra)	100%	100%
Sevilla	94%	88%
Forallac (Gerona)	65%	67%

El nivel medio de renta mensual por metro cuadrado de los inmuebles durante el ejercicio 2018 4,49 €/m<sup>2</sup> (4,30 €/m<sup>2</sup> al 31 de diciembre de 2017), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Euros/m <sup>2</sup>	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>Vivienda libre</b>		
Alicante	5,56	5,02
Palma de Mallorca	11,13	8,04
Pontevedra	6,18	4,87
<b>Vivienda protegida</b>		
Albacete	3,31	3,69
Cárcar (Navarra)	4,46	3,79
Caparroso (Navarra)	4,10	4,12
Cascante (Navarra)	3,78	3,53
Castejón (Navarra)	4,55	3,39
Marcilla (Navarra)	4,61	3,65
Sevilla	5,81	4,76
Forallac (Gerona)	2,06	2,99

### **Inversiones**

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas.

### **EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Para el ejercicio 2019, los objetivos de la Sociedad se centran en seguir mejorando los niveles de rentas existentes en las distintas promociones, tratando de que no se resienta la ocupación de los inmuebles, así como en la contención de los gastos de mantenimiento de los distintos edificios y los suministros. Los administradores consideran que existe margen de mejora en ambas facetas, lo que debe llevar a un incremento de los resultados de la Sociedad en los próximos ejercicios.

## ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha realizado ninguna transacción con acciones propias.

## INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la cual ha sido desarrollada por la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la citada Resolución, a continuación se presenta la información relativa a los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores comerciales y de servicios radicados en España durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, distinguiendo los pagos realizados dentro del plazo máximo legal del resto, así como el período medio ponderado excedido de pagos (*en días*) y los pagos aplazados a proveedores comerciales y de servicios pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 que a dichas fechas acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Importe ( Euros)	% Sobre el Total	Importe ( Euros)	% Sobre el Total
<b>Pagos realizados durante el ejercicio-</b>				
Dentro del plazo máximo legal (*)	480.467,37	87	189.240,28	97
Resto	70.967,85	13	6.737,59	3
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>551.435,22</b>	<b>100</b>	<b>195.977,87</b>	<b>100</b>
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	46		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	13.641,71	-	3.637,58	-

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

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

## PRINCIPALES RIESGOS RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES

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 el ejercicio 2018 se han recuperado los niveles de ocupación anteriores.

Sin embargo, el clima de incertidumbre política que actualmente vivimos tras el cambio de Gobierno a mediados de 2018 y los distintos anuncios de cambios en la regulación de los alquileres puede dificultar el establecer los niveles de renta adecuados en cada una de las promociones.

Por otra parte, durante 2018, se ha producido un importante incremento de algunas partidas de gasto, como son los gastos de reparaciones y los suministros (sobre todo el consumo de electricidad) en algunas promociones. Durante el ejercicio 2019 se intentará controlar los niveles de gasto para volver a los niveles de gasto previsto para cada uno de los inmuebles.

Asimismo, la Memoria de las cuentas anuales incluye información sobre la naturaleza y nivel de los riesgos financieros que impactan en la Sociedad, sobre la exposición de la Sociedad a los riesgos de liquidez, de tipo de interés, de crédito y de precio, así como sobre los objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros de la Sociedad.

#### **ACTIVIDAD EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN, DESARROLLO E INNOVACIÓN**

Durante el ejercicio de 2018, la Sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

#### **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros del mencionado ejercicio.

Los abajo firmantes, miembros del Consejo de Administración de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., suscriben y refrendan con su firma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el presente documento que contiene el Informe de Gestión de la mencionada Sociedad, correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018. Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, el Informe de Gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.

El presente documento consta de cinco folios, incluida la portada: los tres primeros paginados a doble cara desde la 1 a la 6, corresponden al Informe de Gestión, y el último a esta diligencia; y en este acto es firmado por todos los Consejeros asistentes en la última página siendo, además, signados todos los folios del documento por el Secretario del Consejo de Administración, todo ello en conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el Código de Comercio y demás legislación aplicable.

Madrid, 27 de marzo de 2019.

---

Juan José Álvarez García,  
Presidente

---

Mónica Marazuela Azpíroz,  
Vocal

---

Óscar Lapastora Turpín,  
Secretario

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formulado por el Consejo de Administración en su sesión del día 27 de marzo de 2019 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.**

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2018 junto con el  
informe de auditoría

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

A los accionistas de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO, SOCIMI, S.A.

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 5 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2018, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento operativo por importe neto de 16.096 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 a) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2018 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

#### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

25 de abril de 2019



**MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

**BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>16.172.843,68</b>	<b>16.348.726,74</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>11.184.523,13</b>	<b>11.309.699,81</b>
<b>Inversiones inmobiliarias-</b>		<b>16.096.454,47</b>	<b>16.277.132,26</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>10</b>	<b>11.184.523,13</b>	<b>11.309.699,81</b>
Terrenos	5	4.119.155,65	4.111.403,73	<b>Capital-</b>		<b>11.358.000,00</b>	<b>11.358.000,00</b>
Construcciones		9.968.629,26	10.051.150,81	Capital escriturado		11.358.000,00	11.358.000,00
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		1.996.581,63	2.102.688,98	<b>Prima de emisión</b>		<b>39.464,24</b>	<b>39.464,24</b>
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		12.087,93	11.888,74	<b>Reservas-</b>		<b>(87.764,43)</b>	<b>(109.496,40)</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo-</b>	<b>6</b>	<b>76.389,21</b>	<b>71.594,48</b>	Otras reservas		(87.764,43)	(109.496,40)
Otros activos financieros		76.389,21	71.594,48	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(125.176,68)</b>	<b>21.731,97</b>
				Resultado del ejercicio		(125.176,68)	21.731,97
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.910.354,99</b>	<b>6.287.964,99</b>
				<b>Deudas a largo plazo-</b>		<b>5.910.354,99</b>	<b>6.287.964,99</b>
				Deudas con entidades de crédito	<b>11</b>	5.704.764,53	6.085.034,18
				Otros pasivos financieros	<b>12</b>	205.590,46	202.930,81
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1.360.270,96</b>	<b>1.669.984,76</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>438.236,52</b>	<b>421.046,70</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>71.821,31</b>	<b>49.393,61</b>	<b>Deudas a corto plazo-</b>		<b>378.482,33</b>	<b>382.728,19</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	28.814,15	6.552,57	Deudas con entidades de crédito	<b>11</b>	378.482,33	366.544,84
Deudores varios		1.186,74	880,43	Otros pasivos financieros		-	16.183,35
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	41.820,42	41.960,61	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>59.754,19</b>	<b>38.318,51</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>	<b>9</b>	<b>750.190,07</b>	<b>1.501.315,07</b>	Proveedores		14.440,08	15.873,66
Otros activos financieros		750.190,07	1.501.315,07	Acreedores varios		41.983,24	15.326,13
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>18.054,81</b>	<b>85.639,21</b>	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>13</b>	3.330,87	7.118,72
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>		<b>520.204,77</b>	<b>33.636,87</b>				
Tesorería		520.204,77	33.636,87				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>17.533.114,64</b>	<b>18.018.711,50</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>17.533.114,64</b>	<b>18.018.711,50</b>

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

## CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios-</b>	<b>15</b>	<b>1.294.152,85</b>	<b>400.452,31</b>
Ingresos por arrendamientos		1.294.152,85	400.452,31
<b>Otros gastos de explotación-</b>		<b>(1.008.588,97)</b>	<b>(239.991,76)</b>
Servicios exteriores	<b>15</b>	(896.655,02)	(204.459,31)
Tributos		(96.125,44)	(25.236,12)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(15.808,51)	(10.296,33)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>5</b>	<b>(213.344,57)</b>	<b>(70.980,97)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>72.219,31</b>	<b>89.479,58</b>
<b>Ingresos financieros-</b>			
Otros ingresos financieros	<b>9</b>	<b>375,00</b>	<b>1.315,07</b>
		375,00	1.315,07
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(197.770,99)</b>	<b>(69.062,68)</b>
Por deudas con terceros	<b>11</b>	(197.770,99)	(69.062,68)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(197.395,99)</b>	<b>(67.747,61)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(125.176,68)</b>	<b>21.731,97</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>13</b>	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(125.176,68)</b>	<b>21.731,97</b>
<b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS:</b>			
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos</b>		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(125.176,68)</b>	<b>21.731,97</b>

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

**MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(125.176,68)	21.731,97
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(125.176,68)</b>	<b>21.731,97</b>

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS

### TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>8.122.500,00</b>	<b>38.333,99</b>	<b>(3.078,73)</b>	<b>(106.417,67)</b>	<b>8.051.337,59</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	21.731,97	21.731,97
Operaciones con accionistas	3.235.500,00	1.130,25	-	-	3.236.630,25
- Ampliación de capital (Nota 10)	3.235.500,00	1.130,25	-	-	3.236.630,25
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	(106.417,67)	106.417,67	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>11.358.000,00</b>	<b>39.464,24</b>	<b>(109.496,40)</b>	<b>21.731,97</b>	<b>11.309.699,81</b>
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>11.358.000,00</b>	<b>39.464,24</b>	<b>(109.496,40)</b>	<b>21.731,97</b>	<b>11.309.699,81</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(125.176,68)	(125.176,68)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	21.731,97	(21.731,97)	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>11.358.000,00</b>	<b>39.464,24</b>	<b>(87.764,43)</b>	<b>(125.176,68)</b>	<b>11.184.523,13</b>

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

# MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>905.885,27</b>	<b>76.622,63</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(125.176,68)</b>	<b>21.731,97</b>
<b>Ajustes al resultado:</b>		<b>426.549,07</b>	<b>149.025,21</b>
- Amortización del inmovilizado	5	213.344,57	70.980,97
- Variación de provisiones	8	15.808,51	10.296,33
- Ingresos financieros		(375,00)	(1.315,07)
- Gastos financieros		197.770,99	69.062,98
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>801.533,87</b>	<b>(25.071,57)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(38.236,21)	27.551,08
- Otros activos y pasivos corrientes		818.334,40	(59.964,49)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		21.435,68	7.341,84
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(197.020,99)</b>	<b>(69.062,98)</b>
- Pagos de intereses	11	(197.770,99)	(69.062,98)
- Cobros de intereses		750,00	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(37.461,51)</b>	<b>-</b>
<b>Pagos por inversiones:</b>		<b>(37.461,51)</b>	<b>-</b>
- Inversiones inmobiliarias	5	(32.666,78)	-
- Otros activos financieros	6	(4.794,73)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>(381.855,86)</b>	<b>(115.486,31)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	10	-	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(381.855,86)</b>	<b>(115.486,31)</b>
Emisión de:			
- Deudas con entidades de crédito	11	-	-
- Otras deudas		2.659,65	4.135,53
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	11	(368.332,16)	(119.621,84)
- Otras deudas		(16.183,35)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>486.567,90</b>	<b>(38.863,68)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		33.636,87	72.500,55
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		520.204,77	33.636,87

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

## **MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.**

Memoria correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2018

### **1. Información general**

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima en España por tiempo indefinido el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Madrid D<sup>a</sup> Lucía María Serrano de Haro Martínez. La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 35.048, folio 180, sección 8 y hoja M-630349, siendo el Número de Identificación fiscal el A-87649042

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, si bien estas cuentas anuales corresponden al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, las cifras comparativas de las mismas corresponden al periodo de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017.

El 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: 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: 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 mencionado Contrato de Inversión ha dejado de estar en vigor una vez que sus acciones han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil durante el presente ejercicio.

### Compraventa de inmuebles

Como se explica en la Nota 5, 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.

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:

La Sociedad Gestora percibirá 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 será satisfecha por la Sociedad, mientras que, en el segundo caso, lo será por los inversores correspondientes.

Con ocasión de la compraventa de acciones llevada a cabo el 22 de marzo de 2018 se ha devengado y pagado a la GESTORA por los accionistas vendedores de las acciones en cada uno de los casos la comisión de éxito correspondiente al 51% de las acciones de la Sociedad, por lo que, a la fecha de estas cuentas anuales, sólo estaría pendiente de devengarse la Comisión de Éxito correspondiente al 49% de las acciones adquiridas con anterioridad a dicha fecha.

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.

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

## **2. Bases de presentación de las cuentas anuales**

### ***a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad***

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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) en relación con 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***

Las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan, básicamente, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la Sociedad y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio anual terminado en dicha fecha.

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

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

#### ***c) Principios contables no obligatorios aplicados***

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

#### ***d) Fondo de maniobra***

Tal y como se desprende del balance adjunto, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 922.034,44 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 estas cuentas anuales es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad.

En las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 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. (Nota 4a)

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. (Notas 4a y 4c)
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros. (Nota 4c)
- 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), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que las estimaciones anteriormente descritas se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 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**

La información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 que se incluye en esta Memoria se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. El ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 ha tenido una duración de cuatro meses, lo que ha de ser tenido en cuenta a efectos de la comparación de la información.

#### **g) Agrupación de partidas**

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

#### **h) Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios en criterios contables.

### **3. Distribución / aplicación de resultados**

A continuación, se presenta la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, que someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas. La aplicación del resultado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de fecha 16 de junio de 2018.

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(125.176,68)	21.737,97
	<b>(125.176,68)</b>	<b>21.737,97</b>

Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal	-	2.173,80
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(125.176,68)	19.564,17
	<b>(125.176,68)</b>	<b>21.737,97</b>

#### 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 distributable 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 cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

##### **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, 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.

#### **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 las cuentas anuales, diferencia entre:

1. *Provisiones*: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
2. *Pasivos contingentes*: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

#### ***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 ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 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.

## **5. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

*Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018*

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
<b>Coste-</b>			
Terrenos	4.111.403,73	7.751,92	4.119.155,65
Construcciones	10.139.489,31	19.163,82	10.158.653,13
Instalaciones técnicas	2.198.446,38	4.091,59	2.202.537,97
Mobiliario	12.943,18	1.659,45	14.602,63
<b>Total coste</b>	<b>16.462.282,60</b>	<b>32.666,78</b>	<b>16.494.949,38</b>
<b>Amortización acumulada-</b>			
Construcciones	(88.338,50)	(101.685,37)	(190.023,87)
Instalaciones técnicas	(95.757,40)	(110.198,94)	(205.956,34)
Mobiliario	(1.054,44)	(1.460,26)	(2.514,70)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(185.150,34)</b>	<b>(213.344,57)</b>	<b>(398.494,91)</b>
<b>Total neto</b>	<b>16.277.132,26</b>	<b>(180.677,79)</b>	<b>16.096.454,47</b>

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
<b>Coste-</b>			
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
<b>Total coste</b>	<b>16.462.282,60</b>	<b>-</b>	<b>16.462.282,60</b>
<b>Amortización acumulada-</b>			
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)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(114.169,37)</b>	<b>(70.980,97)</b>	<b>(185.150,34)</b>
<b>Total neto</b>	<b>16.348.113,23</b>	<b>(70.980,97)</b>	<b>16.277.132,26</b>

Como se explica en la Nota 1, con fecha 18 de noviembre de 2016, la Sociedad firmó 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 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.

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.

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 arrendador de los contratos existentes (véase Nota 1).

#### **Adiciones de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017**

Las altas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 corresponden principalmente a liquidaciones adicionales por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de las promociones de Albacete y Forallac.

Durante el ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017 no se produjeron altas de inversiones inmobiliarias.

#### **Pérdidas por deterioro**

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

La Sociedad dispone de tasaciones realizadas por un experto independiente en las que el valor total de los inmuebles asciende a 37.372.578 euros, superándose en todos los casos el coste de adquisición de cada uno de los inmuebles.

#### **Garantía hipotecaria.**

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

#### **Elementos totalmente amortizados**

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, no existían elementos totalmente amortizados.

#### **Política de seguros**

La política de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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	
	31/12/2018	31/12/2017
Hasta un año	1.023.600,06	896.576,40
Entre uno y cinco años	1.013.763,48	970.829,65
<b>Total</b>	<b>2.037.363,54</b>	<b>1.867.406,05</b>

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 31 de diciembre de 2018 y al 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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	28.814,15	6.552,57
Deudores varios	1.186,74	880,43
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	41.820,42	41.960,61
	<b>71.821,31</b>	<b>49.393,61</b>

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Cientes prestaciones de servicios	28.514,15	6.552,57
Cientes de dudoso cobro	31.213,14	15.104,63
Menos, provisión para insolvencias	(30.913,14)	(15.104,63)
	<b>28.814,15</b>	<b>6.552,57</b>

El movimiento de la provisión para insolvencias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	(15.104,63)	(7.266,91)
Dotaciones (Nota 15).	(15.808,51)	(10.296,33)
Bajas	-	2.458,61
<b>Saldo final</b>	<b>(30.913,14)</b>	<b>(15.104,63)</b>

## **9. Inversiones financieras a corto plazo**

Al 31 diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y pendientes de vencimiento ascienden a 190,07 euros.

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.

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

## **10. Patrimonio neto**

### **Fondos propios**

#### **Capital**

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Sociedad está representado por 11.358.000 acciones nominativas ordinarias (8.122.500 acciones ordinarias nominativas al 31 de agosto de 2017), 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 (véase Nota 1).

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

Al 31 de diciembre de 2018, el detalle de los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad, es el siguiente:

	<b>Directa</b>	<b>Indirecta (*)</b>	<b>Total</b>
Mónica Marazuela Azpiroz (consejera)	35,2%	0,3%	35,5%
Pedro Marazuela Azpiroz	17,1%	0,3%	17,4%
Susana Marazuela Azpiroz	17,8%	0,3%	18,1%
Juan Antonio Martínez González	10,2%	-	10,2%

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

*Participación indirecta de X en Mistral =  $\sum$  (participación accionista X en Y \* participación directa de Y en Mistral)*

#### **Prima de emisión**

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2018 y 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 los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 no se han pagado dividendos.

### 11. Deudas con entidades de crédito

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deudas a largo plazo	5.704.764,53	6.085.034,18
Deudas a corto plazo	378.482,33	366.544,84
	<b>6.083.246,86</b>	<b>6.451.579,02</b>

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

*Al 31 de diciembre de 2018:*

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros		
			Saldo Pendiente		
			Corriente	No Corriente	Total
Préstamo	Euribor 12 + 2,65%	7.000.000,00	378.482,33	5.704.764,53	6.083.246,86
		<b>7.000.000,00</b>	<b>378.482,33</b>	<b>5.704.764,53</b>	<b>6.083.246,86</b>

*Al 31 de diciembre de 2017:*

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros		
			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
		<b>7.000.000,00</b>	<b>366.544,84</b>	<b>6.085.034,18</b>	<b>6.451.579,02</b>

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 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
2018	-	366.544,84
2019	378.482,33	378.351,96
2020	390.684,30	390.539,43
2021	403.259,02	403.119,48
2022	416.249,13	416.104,74
2023	429.657,70	429.508,29
2024	443.498,21	443.343,58
2025	457.784,54	457.624,54
2026	472.531,07	472.365,53
2027	487.752,62	487.581,35
2028	503.464,55	503.287,30
2029	519.682,55	519.499,15
2030	536.423,01	536.233,24
2031	553.702,70	553.506,38
2032	90.075,13	93.969,21
	<b>6.083.246,86</b>	<b>6.451.579,02</b>

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han ascendido a 197.770,99 euros (69.062,68 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

## **12. Otras deudas a largo plazo**

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Fianzas recibidas	104.792,84	100.554,02
Depósitos recibidos	100.797,62	102.376,79
	<b>205.590,46</b>	<b>202.930,81</b>

El saldo de fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 corresponde a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamientos firmados con

la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos correspondientes de las Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase Nota 6).

El saldo de depósitos recibidos a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 recoge las garantías adicionales recibidas por la Sociedad, al amparo de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, respecto de los contratos de arrendamiento firmados.

### **13. Administraciones Públicas y Situación fiscal**

#### **Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

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

Concepto	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
<b>SALDOS DEUDORES:</b>		
<b>Otros créditos con las Administraciones Públicas-</b>		
<i>Gobierno de Navarra</i>	41.535,42	41.960,61
<i>Hacienda Pública:</i>		
Impuesto sobre Sociedades a recuperar	285,00	-
	<b>41.820,42</b>	<b>41.960,61</b>
<b>SALDOS ACREEDORES:</b>		
<b>Hacienda Pública acreedora-</b>		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	156,97	330,20
Por Impuesto sobre la Renta de no Residentes	1.440,00	5.022,85
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	1.733,90	1.765,67
	<b>3.330,87</b>	<b>7.118,72</b>

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

#### **Conciliación del resultado contable con la base imponible fiscal**

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

La conciliación entre el resultado contable de los ejercicios 2018 y 2017 y la cuota del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Concepto	Euros	
	2018	2017
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio, antes de impuestos	(125.176,68)	21.731,97
Diferencias permanentes-		
Aumento	1.915,22	-
Disminución	-	-
Diferencias temporarias-		
Aumento	18.331,68	2.775,66
Disminución	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(104.929,78)</b>	<b>24.507,63</b>
<b>Cuota (0%)</b>	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	285,00	-
<b>Impuesto sobre sociedades a recuperar</b>	<b>285,00</b>	-

### Ejercicios abiertos a inspección

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

### 14. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento en los que se subrogó la Sociedad desde la fecha de compra de los inmuebles, así como de los contratos firmados desde ese momento.

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

## Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante los ejercicios 2018 y 2017.

## Servicios exteriores

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

	Euros	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	24.000,00	8.000,00
Reparaciones y conservación	189.378,89	62.801,60
Servicios de profesionales independientes	570.923,76	108.734,74
Primas de seguros	47.876,64	13.141,30
Servicios bancarios y similares	6.805,11	1.904,26
Suministros	57.411,36	9.745,92
Otros servicios	259,26	131,49
	<b>896.655,02</b>	<b>204.459,31</b>

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Grant Thornton, o por cualquier empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2018	2017
Servicios de auditoría	15.830,00	6.600,00
Otros servicios de verificación	12.000,00	-
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>27.830,00</b>	<b>6.600,00</b>

## Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

El importe recogido en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 corresponde a la dotación para insolvencia de aquéllos clientes que han sido considerados como de dudoso cobro (véase Nota 8).

## 16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Tal y como se identifica en la Nota 1, Mistral Investment Management, S.L. es la Sociedad Gestora para la prestación de los servicios de gestión de la Sociedad y de las Inversiones. El importe de estas operaciones durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 178.014,60 euros (71.425,40 euros durante el ejercicio 2017).

Como consecuencia de dichas transacciones, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantenía saldos con partes vinculadas.

## **17. Información relativa al Consejo de Administración**

### **Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad**

Durante los ejercicios 2018 y 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 31 de diciembre 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 Álvarez García**

<b>Sociedad</b>	<b>Cargo o funciones</b>	<b>% Participación</b>	
		<b>Directa</b>	<b>Indirecta</b>
Mistral Patrimonio, S.L.	Administrador Único	5,00%	95,00%
Mistral Investment Management S.L.	Administrador Único	95%	--
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Administrador Único	1,32%	0,89%

**D<sup>a</sup>. 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%	-

**D. Óscar Lapastora Turpín**

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

**18. Información sobre plazos de pago a proveedores y acreedores**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la cual ha sido desarrollada por la Resolución de 29 de diciembre de 2010 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, y teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la citada Resolución, a continuación se presenta la información relativa a los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores comerciales y de servicios radicados en España durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, distinguiendo los pagos realizados dentro del plazo máximo legal del resto, así como el período medio ponderado excedido de pagos (*en días*) y los pagos aplazados a proveedores comerciales y de servicios pendientes de desembolso al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 que a dichas fechas acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Importe ( Euros)	% Sobre el Total	Importe ( Euros)	% Sobre el Total
<b>Pagos realizados durante el ejercicio-</b>				
Dentro del plazo máximo legal (*)	480.467,37	87	189.240,28	97
Resto	70.967,85	13	6.737,59	3
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>551.435,22</b>	<b>100</b>	<b>195.977,87</b>	<b>100</b>
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	46		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	13.641,71	-	3.637,58	-

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

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

## **19. 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.

## **20. 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.

## **21. Hechos posteriores**

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2018, no se han producido acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros del mencionado ejercicio.

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 las Cuentas Anuales de la mencionada Sociedad, correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con lo establecido en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 37.1 3º del Código de Comercio. Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales que se presentan, elaboradas 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.

El presente documento, que contiene las Cuentas Anuales, consta de veintiún folios, incluida la portada: en los cinco primeros figuran el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y el estado de flujos de efectivo; los catorce restantes, paginados a doble cara desde la 1 a la 27, con el reverso del último folio en blanco, contienen la memoria, y en el último esta diligencia; y en este acto es firmado por todos los Consejeros asistentes en el folio final siendo, además, signados todos los folios del documento por el Secretario del Consejo de Administración, todo ello en conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el Código de Comercio y demás legislación aplicable.

Madrid, 27 de marzo de 2019.

---

Juan José Álvarez García,  
Presidente

---

Mónica Marazuela Azpíroz,  
Vocal

---

Óscar Lapastora Turpín,  
Secretario

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, formuladas por el Consejo de Administración en su sesión del día 27 de marzo de 2019 son las 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

## INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA SOCIEDAD PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DEL MAB

La Sociedad no tiene empleados por ello, el 18 de noviembre de 2016 suscribió un Contrato de Gestión con Mistral Investment Management S.L., (sociedad gestora) en la que se encuentra el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

Con excepción de las funciones expresamente reservadas a los órganos de administración de la sociedad, el resto de las funciones se encuentran externalizadas con Mistral Investment Management S.L., siendo éstas entre otras:

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

El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

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

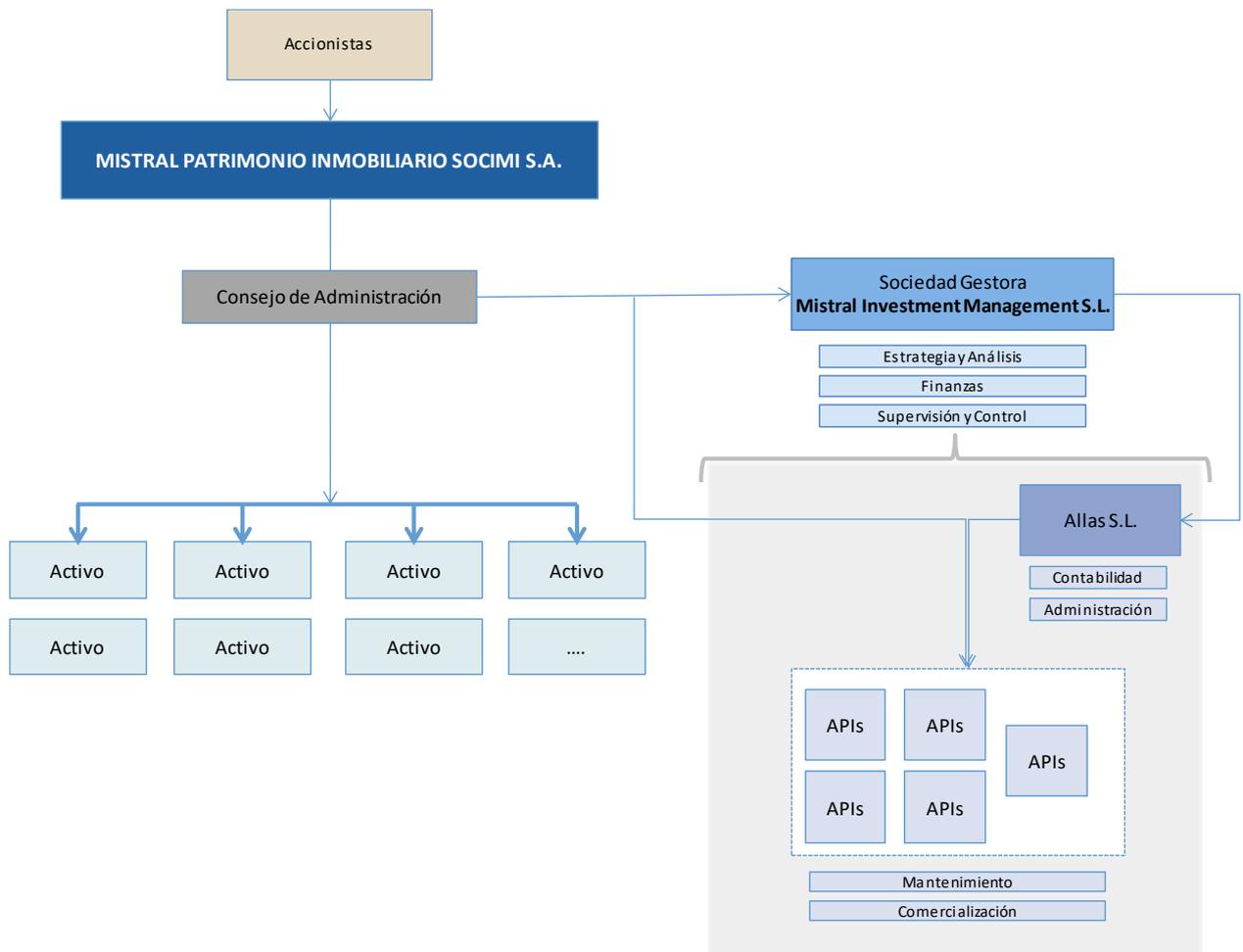
Dada la reducida dimensión de la Sociedad, no se considera necesaria la existencia de un manual de procedimientos escrito.

De acuerdo con el Contrato de Gestión antes mencionado, las labores de administración están subcontratadas con la empresa Allas, S.L. Las funciones desarrolladas por esta incluyen, entre otras, las siguientes::

- Contabilidad.
- Impuestos.
- Administración de clientes y proveedores

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

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



Adicionalmente, como se ve en el gráfico anterior, tanto la sociedad gestora como Allas, coordinan y trabajan con los distintos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) que llevan el día a día del mantenimiento y comercialización de las viviendas, así como el contacto directo con los inquilinos. La Sociedad tiene contratos firmados con cuatro agentes locales (buenos conocedores del mercado en su zona) con presencia en las provincias donde se ubican los distintos activos. Las tareas que desempeñan éstos APIs junto con Allas y bajo la supervisión de la sociedad gestora, de manera genérica son:

- Visitas a los inmuebles
- Entrega de contratos de alquiler para su firma por el arrendatario



- Gestión de depósitos de fianzas en el organismo público correspondiente
- Gestión de los contratos de seguros de impago
- Gestión de la exigencia de las garantías adicionales
- Custodia de las llaves
- Revisión de inmuebles previa a la devolución por parte del inquilino
- Preparación de remesas
- Gestión de vencimientos
- Gestión de reparaciones y conservación,...

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

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

- D. Juan José Álvarez García – Presidente.
- Dña. Mónica Marazuela Azpiroz – Vocal.
- D. Oscar Lapastora Turpin – Secretario.

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

- a) formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General;
- b) formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al órgano de administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada;
- c) la convocatoria de la Junta General y la elaboración del Orden del Día y la propuesta de acuerdos;
- d) la ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;

- e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;
- f) su propia organización y funcionamiento, incluyendo la designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones, en su caso;
- g) el pronunciamiento sobre toda oferta pública de adquisición que se formule sobre valores emitidos por la Sociedad;
- h) la delegación de facultades en cualquiera de sus miembros en los términos establecidos en la ley y en los Estatutos, y su revocación, así como el establecimiento de las condiciones de sus contratos;
- i) la evaluación anual del propio Consejo y de sus Comisiones, en su caso;
- j) la supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado;
- k) la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, y en particular:
  - 1. las bases sobre los que se sustentan los planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;
  - 2. la política de gobierno corporativo;
  - 3. la política de responsabilidad social corporativa;
  - 4. la política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control; y
- l) las operaciones que la sociedad realice con partes vinculadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento;
- m) la autorización o dispensa de las obligaciones derivadas del deber de lealtad conforme a lo dispuesto en la ley aplicable;
- n) la aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración;
- o) las facultades que la Junta General hubiera delegado en el Consejo, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas; y
- p) cualquier otro asunto que la Ley o los Estatutos Sociales reserven al conocimiento del órgano en pleno.

Asimismo, corresponderá al Consejo, con carácter indelegable, la definición de la estrategia de la Sociedad y de la organización precisa para su ejecución, así como la



supervisión y el control de la gestión en aras a asegurar que se cumplen los objetivos de inversión y negocio marcados y se respeta el objeto e interés social de la Sociedad.

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

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

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

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

- Controles de integridad a nivel transaccional para asegurarse de que todas las operaciones son registradas en los distintos flujos de actividad.
- Controles de proceso para asegurar el adecuado tratamiento contable de cada una de las transacciones hasta su asentamiento en los registros de la Sociedad.
- Controles en los procesos de cierre con una serie de rutinas y procesos de comprobación.
- Controles de supervisión mediante confirmaciones con terceros, análisis de desviaciones presupuestarias y procedimientos de revisión analítica para poder detectar fluctuaciones inusuales de las distintas magnitudes de los estados financieros de la Sociedad.

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

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



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

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

1. Grant Thornton – Auditor de cuentas
2. Solventis – Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez
3. Ibertasa – Experto valorador
4. Rivero & Gustafson Abogados – Asesor Legal