



MISTRAL

MISTRAL PATRIMONIO
INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

www.mistralpatrimonioinmobiliario.com

Serrano, 93
28006 MADRID

Madrid, 29 de junio de 2020

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 2019 (Incluye apartado "Grado de Cumplimiento del Plan de Negocio"). Anexo I.
2. Cuentas anuales del ejercicio 2019, junto con el informe de auditoría emitido por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal. Anexo II.
3. Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado. Anexo III.

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

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

Atentamente,

D. José Javier Prieto Martín
Secretario del Consejo de Administración

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31
de diciembre de 2019

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2019

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS DURANTE EL EJERCICIO 2019 Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Durante el ejercicio 2019, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada por la incertidumbre provocada por los distintos cambios introducidos en la actual Ley de Arrendamientos Urbanos. En primer lugar, la publicación en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 24 de enero de 2019 de la Resolución de 22 de enero de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordenaba la publicación del Acuerdo de derogación del Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dejó sin efecto las modificaciones introducidas en los alquileres y vivienda, volviéndose a aplicar la normativa vigente antes del 19 de diciembre de 2018. Y en segundo lugar, la publicación en el BOE el 5 de marzo de 2019, se publicó el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler que volvió a poner en vigor la mayor parte de las medidas del primer Real Decreto-ley.

Dichas medidas y, en especial, la que se refiere a la duración mínima de los contratos, dificulta la estrategia de la Sociedad de rotación de determinados activos, por lo que, tras un periodo de análisis, se ha optado por destinar algunos inmuebles al alquiler de temporada.

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

El nivel medio de ocupación de los inmuebles en el presente ejercicio ha sido del 85%, tres puntos por debajo del ejercicio anterior, debido como ya se ha explicado al cambio de tipo de alquileres en determinados inmuebles. La renta media mensual por metro cuadrado útil de los inmuebles durante este ejercicio ha ascendido a 4,46 € (4,49 €/m² útil al 31 de diciembre de 2018).

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se sitúa en el 2,4% de la facturación del periodo (1,2% al 31 de diciembre de 2018).

Riesgos e incertidumbres

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler ha supuesto la conveniencia de modificar el tipo de alquiler al que se destinan algunos de los inmuebles ofertados por la Sociedad. Asimismo, la nueva duración mínima de los contratos y la limitación de las garantías que se pueden solicitar a los arrendatarios, suponen un nuevo reto al que la Sociedad se ha estado adaptando durante el presente ejercicio.

Como se explica en el apartado de Hechos Posteriores de este Informe de Gestión, la actividad de la Sociedad se ha visto afectada a partir de marzo de 2020 por la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Dicho estado de alarma se ha venido prorrogando hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Si bien hasta ahora el efecto ha sido moderado, habrá que estar pendientes de la evolución de la pandemia en los próximos meses y su efecto en la economía.

Indicadores clave de resultados

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Cifra de Negocios	1.280.581,23	1.294.152,85
EBITDA	361.739,08	285.563,88
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(47.436,95)	(125.176,68)
Flujos de efectivo de explotación	215.888,56	905.885,27
Fondos Propios	11.137.086,18	11.184.523,13
Capital Social	11.358.000,00	11.358.000,00
Inversiones	11.908,66	32.666,78
Número de inmuebles	242	242
Ocupación media (%)	85%	88%
Renta mensual / m ²	4,46	4,49
Morosidad	2,4%	1,2%

Análisis de resultados y grado de cumplimiento del plan de negocio

Los ingresos por rentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 1.280.581,23 euros (1.294.152,85 euros al 31 de diciembre de 2018), lo que supone una renta mensual por metro cuadrado alquilado de 4,46 € (4,49 €/m² ocupado al 31 de diciembre de 2018), lo que supone una disminución de la renta media del 0,8%.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 919.223,23 euros (1.008.588,97 euros al 31 de diciembre de 2018), de los que 799.539,66 euros corresponden a servicios exteriores (896.655,02 euros al 31 de diciembre de 2018), 88.886,99 euros a tributos - principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones - (96.125,44 euros al 31 de diciembre de 2018), y 30.796,58 euros a la dotación para insolvencias (15.808,51 euros al 31 de diciembre de 2018).

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio ha sido de 213.538,82 euros (213.344,57 euros al 31 de diciembre de 2018).

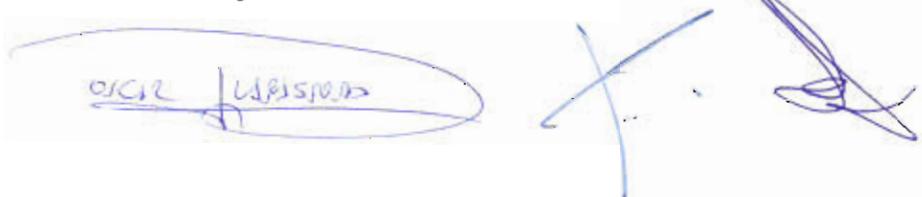
Los beneficios de explotación del ejercicio se han situado en 148.200,26 euros (72.219,31 euros al 31 de diciembre de 2018).

Los resultados financieros del ejercicio han sido negativos en 195.637,21 euros (197.395,99 euros al 31 de diciembre de 2018) 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 47.436,95 euros (125.176,68 euros de beneficio al 31 de diciembre de 2018).

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio es positivo en 699.100,32 euros (922.034,44 euros al 31 de diciembre de 2018).

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:



	31/12/2019	Plan de Negocio 31/12/2019	% Cumplimiento
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	1.280.581,23	1.445.146,97	89%
Ingresos por arrendamientos	1.280.581,23	1.445.146,97	89%
Otros gastos de explotación-	(919.223,23)	(802.203,96)	115%
Servicios exteriores	(799.539,66)	(695.033,00)	115%
Tributos	(88.886,99)	(92.719,49)	96%
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(30.796,58)	(14.451,47)	213%
Amortización del inmovilizado	(213.538,82)	(212.360,93)	101%
Otros resultados	381,08	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	148.200,26	430.582,08	34%
Ingresos financieros-	377,00	1.500,00	25%
Otros ingresos financieros	377,00	1.500,00	25%
Gastos financieros-	(196.014,21)	(193.502,21)	101%
Por deudas con terceros	(196.014,21)	(193.502,21)	101%
RESULTADO FINANCIERO	(195.637,21)	(192.002,21)	102%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(47.436,95)	238.579,87	-20%
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(47.436,95)	238.579,87	-20%
OPERACIONES INTERRUMPIDAS:			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	(47.436,95)	238.579,87	-20%

Los ingresos por rentas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 1.280.581,23 euros, ligeramente por debajo de los ingresos del año anterior y por debajo de los ingresos previstos en el Plan de Negocio. El motivo no es otro que el periodo de adaptación por parte de la Sociedad a las nuevas medidas aprobadas por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, así como el cambio de tipología de alquileres que, como consecuencia de lo anterior, se ha llevado a cabo para algunos inmuebles.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 919.223,23 euros, de los que 799.539,66 euros corresponden a servicios exteriores, 88.886,99 euros a tributos, principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones, y 30.796,58 euros a la dotación para insolvencias.

El incremento respecto al Plan de Negocio se debe al aumento de los Servicios de Profesionales Independientes como consecuencia de la contratación de servicios de consultoría para el análisis de distintas alternativas estratégicas.

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 ha sido de 213.538,82 euros, ligeramente por encima de lo previsto en el plan de negocio. El motivo es el haber amueblado algunas viviendas en las promociones en que se ha dado prioridad a los alquileres de temporada.

Con todo lo anterior, los resultados de explotación han sido positivos en 148.200,26 euros (72.219,31 euros al 31 de diciembre de 2018).

Los resultados financieros del periodo han sido negativos en 195.637,21 euros (negativos en 197.395,99 euros al 31 de diciembre de 2018) como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida para la compra de los inmuebles. Esta cifra es ligeramente superior a la contemplada en el plan de negocio, como consecuencia de que estaba prevista una rebaja de los costes financieros, como consecuencia de la sustitución prevista de la financiación, que finalmente no se ha producido.

Los resultados antes y después de impuestos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 suponen unas pérdidas de 47.436,95 euros (pérdidas de 125.176,68 euros al 31 de diciembre de 2018), por debajo del nivel previsto en el plan de negocio, explicado principalmente por el recorte en los ingresos ya comentado y el aumento de los gastos de explotación.

Ocupación e ingresos por alquileres

El nivel medio de ocupación de los inmuebles durante el ejercicio 2019 ha sido del 85% (88% al 31 de diciembre de 2018), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Ocupación %	
	31/12/2019	31/12/2018
Vivienda libre		
Alicante	64%	89%
Palma de Mallorca	77%	90%
Pontevedra	99%	100%
Vivienda protegida		
Albacete	94%	90%
Cárcar (Navarra)	100%	99%
Caparroso (Navarra)	89%	88%
Cascante (Navarra)	97%	92%
Castejón (Navarra)	94%	100%
Marcilla (Navarra)	95%	100%
Sevilla	94%	94%
Forallac (Gerona)	61%	65%

El nivel medio de renta mensual por metro cuadrado de los inmuebles durante el ejercicio 2019 ha sido 4,46 €/m² (4,49 €/m² al 31 de diciembre de 2018), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Euros/m ²	
	31/12/2019	31/12/2018
Vivienda libre		
Alicante	4,21	5,56
Palma de Mallorca	10,52	11,13
Pontevedra	6,38	6,18
Vivienda protegida		
Albacete	3,50	3,31
Cárcar (Navarra)	4,67	4,46
Caparroso (Navarra)	4,17	4,10
Cascante (Navarra)	4,20	3,78
Castejón (Navarra)	4,11	4,55
Marcilla (Navarra)	4,45	4,61
Sevilla	6,13	5,81
Forallac (Gerona)	2,73	2,06

Inversiones

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas.

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Cárcar' followed by a vertical line and 'Caparroso'. To the right of the signature are several blue ink scribbles and a large 'X' mark.

EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para el ejercicio 2020, los objetivos de la Sociedad se centran en comenzar la venta de algunos inmuebles como parte de la estrategia de rotación de activos, así como seguir mejorando los niveles de rentas existentes en el resto de las 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.

Para completar los mencionados objetivos, habrá que estar pendientes de la evolución de la pandemia declarada por el COVID-19 en los próximos meses y su efecto en la economía.

ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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 2019 y el 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 que a dichas fechas acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

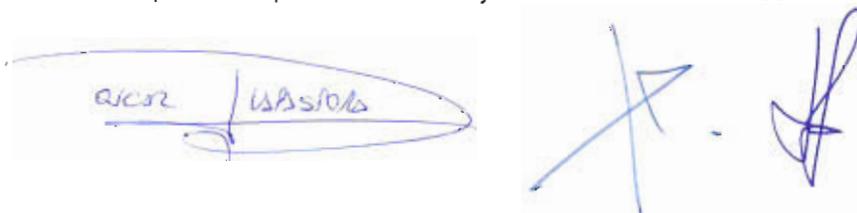
	31/12/2019		31/12/2018	
	Importe (Euros)	% Sobre el Total	Importe (Euros)	% Sobre el Total
Pagos realizados durante el ejercicio-				
Dentro del plazo máximo legal (*)	554.286,17	90	480.467,37	87
Resto	62.818,83	10	70.967,85	13
Total pagos del ejercicio	617.105,00	100	551.435,22	100
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	50		46	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	54.291,71	-	13.641,71	-

(*) 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

El principal riesgo que afecta actualmente al desarrollo de la actividad de la Sociedad se refiere a la pandemia por el COVID-19 y el estado de alarma declarado para la gestión de la situación de crisis



sanitaria ocasionada por la misma. Si bien el impacto sobre la actividad de la Sociedad ha sido moderado, habrá que estar pendientes de la evolución de la pandemia en los próximos meses y su efecto en la economía.

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 2019, la Sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Préstamo formalizado con Bankinter, S.A.

Con fecha 9 de enero de 2020, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 2.700.000 € y con vencimiento el día 9 de octubre de 2032. En garantía de la devolución de dicho préstamo, se ha constituido hipoteca sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad en las ciudades de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca.

Las principales condiciones del préstamo son las siguientes:

- Tipo de interés: Euribor (12 meses) + 2,20%.
- Comisión de apertura: 1,5%

Por otra parte, y en esa misma fecha, Bankinter ha procedido a cancelar la prenda que actualmente existía sobre el depósito de 750.000,00 € en garantía de la devolución del préstamo que por importe de 7.000.000,00 € fue concedido a la Sociedad el 17 de febrero de 2017.

Impacto del COVID-19

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

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

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

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

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

OSCAR LUIS SANCHEZ

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

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

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

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

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

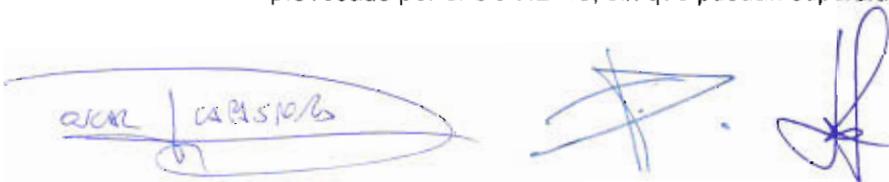
b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación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

En relación con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Sociedad ha recibido 26 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha reducción ha supuesto una minoración de los ingresos del mes de abril de 6.854,50 euros.

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

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

i) una moratoria en el pago de la renta arrendaticia para los arrendatarios que lo soliciten y que acrediten el cumplimiento de determinados requisitos, que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is written in a cursive style and appears to read 'Juan Carlos B'. The second signature in the middle is a stylized, abstract scribble. The third signature on the right is also a stylized, abstract scribble.

Las rentas afectadas por la moratoria se aplazarán, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En relación con el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, la Sociedad ha recibido 2 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha reducción ha supuesto una minoración de los ingresos del mes de abril de 614,50 euros.

Resolución del Contrato de Gestión

Con fecha 19 de marzo de 2020, Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. y su sociedad gestora (Mistral Investment Management, S.L.) han llegado a un acuerdo de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020, sin que de su otorgamiento deriven obligaciones económicas a cargo de la Sociedad, más allá del pago por servicios prestados hasta esa fecha.

Transitoriamente y dadas las circunstancias actuales de estado de alarma, Allas, S.L, sociedad subcontratada por la Gestora para llevar las funciones de administración de la Sociedad, ha asumido a partir del 31 de marzo de 2020 la gestión integral de la Sociedad, en las mismas condiciones convenidas con Mistral Investment Management, S.L.

Superada la situación actual (de estado de alarma) se revisará el modelo de gestión de la Sociedad en aras a mejorar su eficiencia.

Reducción de Capital

Con fecha 30 de abril la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal, ha acordado por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de dos millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos euros (2.839.500 euros), de tal forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el nuevo capital social de la Sociedad será de ocho millones quinientos dieciocho mil quinientos euros (8.518.500 euros).

La reducción de capital se realiza:

- Con la finalidad de devolver a los accionistas parte del valor de las aportaciones en la cuantía de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción.
- Mediante la disminución del valor nominal de las acciones, en la cantidad de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción, de forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el valor nominal de cada acción será de setenta y cinco céntimos (0,75 euros).

El acuerdo de reducción de capital se ejecutará en el plazo de quince días a contar desde que haya transcurrido un mes a contar desde que se haya verificado la última de las publicaciones exigidas en la legislación vigente (en la página web de la Sociedad y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), mediante transferencia del importe que a cada socio corresponda, a la cuenta corriente que a tales efectos identifique cada socio.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra pendiente de ser elevado a público y, por tanto, de inscripción en el Registro Mercantil

Mistral Patrimonio Inmobiliario, Socimi, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

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 2019, 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 2019, 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 2019 en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" se incluyen bienes en régimen de arrendamiento operativo por importe neto de 15.895 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 2019 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 2019, 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 2019 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 junio de 2020

*Este informe se
corresponde con el
sello distintivo*

nº 01/20/13740

*emitido por el Instituto
de Censores Jurados
de Cuentas de
España*

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

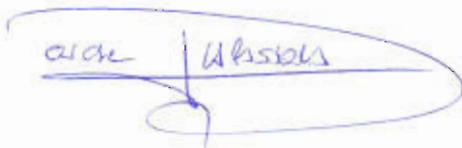
Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019 junto con el
informe de auditoría

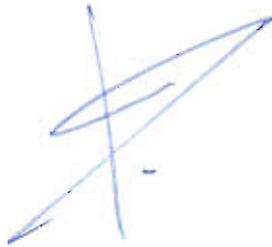
MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		15.972.825,93	16.172.843,88	PATRIMONIO NETO		11.137.086,18	11.184.523,13
Inversiones inmobiliarias-	5	15.894.824,31	16.096.454,47	<i>FONDOS PROPIOS-</i>	10	11.137.086,18	11.184.523,13
Terrenos		4.119.155,65	4.119.155,65	Capital-		11.358.000,00	11.358.000,00
Construcciones		9.867.043,38	9.966.629,26	Capital escriturado		11.358.000,00	11.358.000,00
Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias		1.886.466,13	1.996.561,53	Prima de emisión		39.464,24	39.464,24
Mobiliario en inversiones inmobiliarias		22.139,15	12.087,93	Reservas-		(212.941,11)	(87.764,43)
Inversiones financieras a largo plazo-	6	78.001,62	76.389,21	Otras reservas		(212.941,11)	(87.764,43)
Otros activos financieros		78.001,62	76.369,21	Resultado del ejercicio		(47.436,95)	(125.176,68)
				Resultado del ejercicio		(47.436,95)	(125.176,68)
				PASIVO NO CORRIENTE		5.534.840,07	5.910.354,99
				Deudas a largo plazo-		5.534.840,07	5.910.354,99
				Deudas con entidades de crédito	11	5.321.787,00	5.704.764,53
				Otros pasivos financieros	12	213.053,07	205.590,46
ACTIVO CORRIENTE		1.184.357,67	1.360.270,96	PASIVO CORRIENTE		485.267,36	438.236,52
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		58.010,61	71.821,31	Deudas a corto plazo-		390.947,77	378.482,33
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8	14.855,80	28.814,15	Deudas con entidades de crédito	11	390.947,77	378.482,33
Deudores varios		1.427,23	1.186,74	Otros pasivos financieros		-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	41.727,56	41.820,42	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		94.309,68	59.754,19
Inversiones financieras a corto plazo-	9	750.190,07	750.190,07	Proveedores		20.089,20	14.440,08
Otros activos financieros		750.190,07	750.190,07	Acreedores varios		72.249,34	41.983,24
Periodificaciones a corto plazo		16.634,21	18.054,81	Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	1.971,04	3.330,67
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		359.522,78	520.204,77				
Tesorería		359.522,78	520.204,77				
TOTAL ACTIVO		17.157.183,60	17.533.114,64	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		17.157.183,60	17.533.114,64

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

Handwritten signature and stamp:


Handwritten signature in blue ink.


Handwritten signature in blue ink.


MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	15	1.280.581,23	1.294.152,85
Ingresos por arrendamientos		1.280.581,23	1.294.152,85
Otros gastos de explotación-		(919.223,23)	(1.008.588,97)
Servicios exteriores	15	(799.539,66)	(896.655,02)
Tributos		(88.886,99)	(96.125,44)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(30.796,58)	(15.808,51)
Amortización del inmovilizado	5	(213.538,82)	(213.344,57)
Ingresos excepcionales		381,08	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		148.200,26	72.219,31
Ingresos financieros-		377,00	375,00
Otros ingresos financieros	9	377,00	375,00
Gastos financieros-		(196.014,21)	(197.770,99)
Por deudas con terceros	11	(196.014,21)	(197.770,99)
RESULTADO FINANCIERO		(195.637,21)	(197.395,99)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(47.436,95)	(125.176,68)
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(47.436,95)	(125.176,68)
OPERACIONES INTERRUMPIDAS:			
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(47.436,95)	(125.176,68)

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 2019.

Handwritten signature: csc

Handwritten signature

Handwritten signature

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

	Notas de la Memoria	2019	2018
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(47.436,95)	(125.176,68)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(47.436,95)	(125.176,68)

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 2019.

Handwritten signatures in blue ink. One signature is circled and includes the name 'MISTRAL'. Another signature is written below it. A third signature is to the right.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	11.358.000,00	39.464,24	(109.496,40)	21.731,97	11.309.699,81
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(125.176,68)	(125.176,68)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	21.731,97	(21.731,97)	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	11.358.000,00	39.464,24	(87.764,43)	(125.176,68)	11.184.523,13
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	11.358.000,00	39.464,24	(87.764,43)	(125.176,68)	11.184.523,13
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(47.436,95)	(47.436,95)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 3)	-	-	(125.176,68)	125.176,68	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	11.358.000,00	39.464,24	(212.941,11)	(47.436,95)	11.137.086,18

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 2019.

Handwritten signature and scribbles in blue ink, including a large 'X' and some illegible text.

Handwritten signature in blue ink.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS

TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		215.888,56	905.885,27
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(47.436,95)	(125.176,68)
Ajustes al resultado:		439.972,61	426.549,07
- Amortización del inmovilizado	5	213.538,82	213.344,57
- Variación de provisiones	8	30.796,58	15.808,51
- Ingresos financieros		(377,00)	(375,00)
- Gastos financieros		196.014,21	197.770,99
Cambios en el capital corriente:		18.990,11	801.533,87
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(16.985,88)	(38.236,21)
- Otros activos y pasivos corrientes		1.420,60	818.334,40
- Acreedores y otras cuentas a pagar		34.555,39	21.435,68
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(195.637,21)	(197.020,99)
- Pagos de intereses	11	(196.014,21)	(197.770,99)
- Cobros de intereses		377,00	750,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.521,07)	(37.461,51)
Pagos por inversiones:		(13.521,07)	(37.461,51)
- Inversiones inmobiliarias	5	(11.908,66)	(32.666,78)
- Otros activos financieros	6	(1.612,41)	(4.794,73)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(363.049,48)	(381.855,86)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	10	-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(363.049,48)	(381.855,86)
Emisión de:			
- Deudas con entidades de crédito	11	-	-
- Otras deudas		7.462,61	2.659,65
Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito	11	(370.512,09)	(368.332,16)
- Otras deudas		-	(16.183,35)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(160.681,99)	486.567,90
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		520.204,77	33.636,87
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		359.522,78	520.204,77

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 2019.

ALBA LUISORI

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2019

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^a 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

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.



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'LUCIA MARIA SERRANO DE HARO MARTINEZ'. To the right of the signature is a vertical stamp or mark, also in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

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.

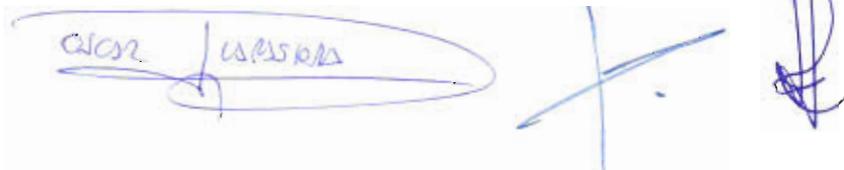
En lo que se refiere a la inversión en la Sociedad, el mencionado Contrato de Inversión ha dejado de estar en vigor una vez que sus acciones han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil durante el ejercicio 2018.

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.

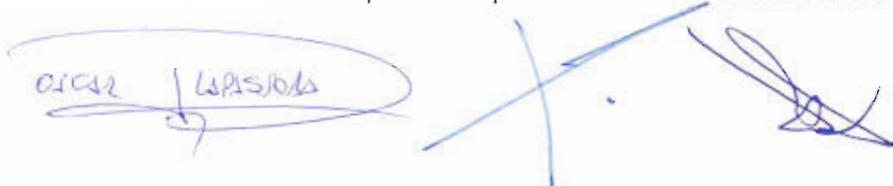
La comisión de gestión se abonará mensualmente a la Sociedad Gestora.

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.

Como se explica en la Nota 21, con fecha 19 de marzo de 2020, Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. y su sociedad gestora (Mistral Investment Management, S.L.) han llegado a un acuerdo de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020, sin que de su otorgamiento deriven obligaciones económicas a cargo de la Sociedad, más allá del pago por los servicios prestados hasta esa fecha.

Transitoriamente y dadas las circunstancias actuales de estado de alarma motivadas por el COVID-19, Allas, S.L, sociedad subcontratada por la Gestora para llevar las funciones de administración de la Sociedad, ha asumido a partir del 31 de marzo de 2020 la gestión integral de la Sociedad, en las mismas condiciones convenidas con Mistral Investment Management, S.L.

Superada la situación actual (de estado de alarma) se revisará el modelo de gestión de la Sociedad en aras a mejorar su eficiencia.

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 aprobó la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones 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 2019 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 2019 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 2019, 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 2019 la Sociedad tiene fondo de maniobra positivo por importe de 699.100,32 euros (922.034,44 euros al 31 de diciembre de 2018).

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 2019 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 2019 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

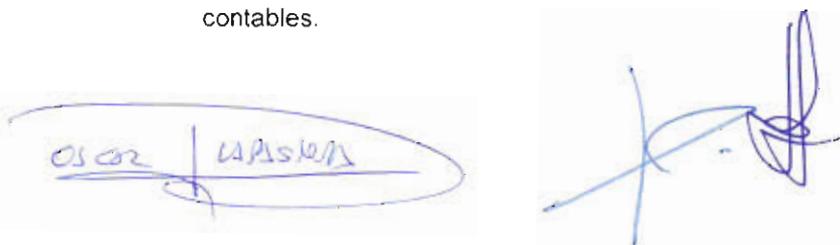
La información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 que se incluye en esta Memoria se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

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 2019 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 2019 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 2018 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión de fecha 25 de junio de 2019.

Bases de Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	(47.436,95)	(125.176,68)
	(47.436,95)	(125.176,68)

Reparto/(Aplicación)	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(47.436,95)	(125.176,68)
	(47.436,95)	(125.176,68)

Limitaciones para la distribución de resultados:

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

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

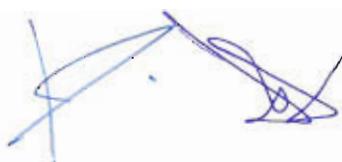
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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





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

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, 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

ESCA | 13/15/2021

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.

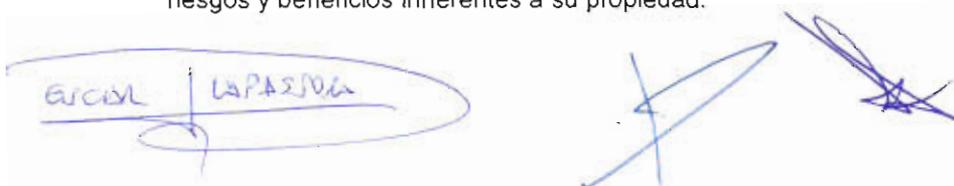
Estos activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran a su coste amortizado, calculado mediante el tipo de interés efectivo de los mismos. El tipo de interés 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.

ERCISA LAPAZOLA



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.

Handwritten signature and stamp. The stamp is a rectangular box with a vertical line down the center. The word "GICSA" is written in the top left corner and "IMPRESION" is written in the top right corner. The signature is written across the bottom of the stamp and extends to the right.

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.

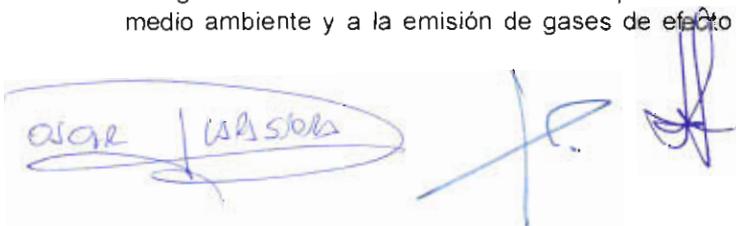
j) Operaciones interrumpidas

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 2019 y el 31 de diciembre de 2018 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

Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page. On the left, there is a stamp that says "ASAR" and "LRS 506". To the right of the stamp are two distinct handwritten signatures.

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 2019 y el 31 de diciembre de 2018 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Saldos Iniciales	Altas o Dotaciones	Saldos Finales
Coste-			
Terrenos	4.119.155,65	-	4.119.155,65
Construcciones	10.158.653,13	-	10.158.653,13
Instalaciones técnicas	2.202.537,97	-	2.202.537,97
Mobiliario	14.602,63	11.908,66	26.511,29
Total coste	16.494.949,38	11.908,66	16.506.858,04
Amortización acumulada-			
Construcciones	(190.023,87)	(101.585,88)	(291.609,75)
Instalaciones técnicas	(205.956,34)	(110.095,50)	(316.051,84)
Mobiliario	(2.514,70)	(1.857,44)	(4.372,14)
Total amortización acumulada	(398.494,91)	(213.538,82)	(612.033,73)
Total neto	16.096.454,47	(201.630,16)	15.894.824,31

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	SalDOS Iniciales	Altas o Dotaciones	SalDOS Finales
Coste-			
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
Total coste	16.462.282,60	32.666,78	16.494.949,38
Amortización acumulada-			
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)
Total amortización acumulada	(185.150,34)	(213.344,57)	(398.494,91)
Total neto	16.277.132,26	(180.677,79)	16.096.454,47

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.

ALCA | WASIAS

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 2019 y el 31 de diciembre de 2018

Las altas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 corresponden a los importes invertidos en amueblar tres viviendas en la promoción de Palma de Mallorca.

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.

Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2018 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 36.886.524 euros, superándose en todos los casos el coste de adquisición de cada uno de los inmuebles.

Garantía hipotecaria.

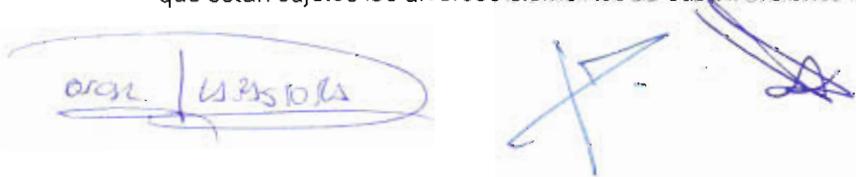
Los inmuebles correspondientes a las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca están hipotecados como garantía de los préstamos concedidos a la Sociedad. (véanse Notas 11, 14 y 21).

Elementos totalmente amortizados

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, no existían elementos totalmente amortizados.

Política de seguros

La política de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019,

Handwritten signature and stamp in blue ink. The signature is written in a cursive style. To the right of the signature is a rectangular stamp with a diagonal line and some illegible text.

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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	
	31/12/2019	31/12/2018
Hasta un año	990.737,78	1.023.600,06
Entre uno y cinco años	873.960,43	1.013.763,48
Más de cinco años	236.968,27	-
Total	2.101.666,48	2.037.363,54

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	14.855,50	28.814,15
Deudores varios	1.427,23	1.186,74
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13)	41.727,58	41.820,42
	58.010,61	71.821,31

El detalle de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Cientes prestaciones de servicios	13.892,40	28.514,15
Cientes de dudoso cobro	62.673,12	31.213,14
Menos, provisión para insolvencias	(61.709,72)	(30.913,14)
	14.855,80	28.814,15

El movimiento de la provisión para insolvencias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo inicial	(30.913,14)	(15.104,63)
Dotaciones (Nota 15).	(30.796,58)	(15.808,51)
Bajas	-	-
Saldo final	(61.709,72)	(30.913,14)

9. Inversiones financieras a corto plazo

Al 31 diciembre de 2019 y 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 2020 y en febrero de 2019, respectivamente. Los intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 y pendientes de vencimiento ascienden a 190,07 euros (190,07 euros al 31 de diciembre 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).

Alcalde / *W. P. S. J. O. S.*

Con fecha 9 de enero de 2020, Bankinter ha procedido a cancelar la prenda que actualmente existía sobre el depósito de 750.000,00 € anteriormente mencionado (véase Nota 21).

10. Patrimonio neto

Fondos propios

Capital

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Sociedad está representado por 11.358.000 acciones nominativas ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Con fecha 3 de agosto de 2018, el Consejo de Administración del MAB ha aprobado la incorporación al segmento de SOCIMI a dicho mercado, con efectos a partir del 7 de agosto de 2018, de 11.358.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una (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 2019, el detalle de los accionistas que tienen una participación igual o superior al 5% del capital social de la Sociedad, es el siguiente:

	Directa	Indirecta (*)	Total
Mónica Marazuela Azpiroz (consejera)	35,2%	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)*

Como se explica en la Nota 21, con fecha 30 de abril la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal, ha acordado por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de dos millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos euros (2.839.500 euros), de tal forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el nuevo capital social de la Sociedad será de ocho millones quinientos dieciocho mil quinientos euros (8.518.500 euros).

La reducción de capital se realiza:

- Con la finalidad de devolver a los accionistas parte del valor de las aportaciones en la cuantía de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción.

- Mediante la disminución del valor nominal de las acciones, en la cantidad de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción, de forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el valor nominal de cada acción será de setenta y cinco céntimos (0,75 euros).

En base a lo anterior, una vez llevado a cabo el acuerdo de reducción de capital, el capital social será de ocho millones quinientos dieciocho mil quinientos euros (8.518.500 euros), dividido en once millones trescientas cincuenta y ocho mil (11.358.00) acciones ordinarias de setenta y cinco céntimos (0,75 €) de valor nominal cada una de ellas.

El acuerdo de reducción de capital se ejecutará en el plazo de quince días a contar desde que haya transcurrido un mes a contar desde que se haya verificado la última de las publicaciones exigidas en la legislación vigente (en la página web de la Sociedad y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), mediante transferencia del importe que a cada socio corresponda, a la cuenta corriente que a tales efectos identifique cada socio.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra pendiente de ser elevado a público y, por tanto, de inscripción en el Registro Mercantil.

Prima de emisión

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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 2019 y el 31 de diciembre de 2018 no se han pagado dividendos.

11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Deudas a largo plazo	5.321.787,00	5.704.764,53
Deudas a corto plazo	390.947,77	378.482,33
	5.712.734,77	6.083.246,86

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

Al 31 de diciembre de 2019:

Concepto	Tipo Medio de Interés Anual	Importe Concedido	Euros		
			Saldo Pendiente		
			Corriente	No Corriente	Total
Préstamo	Euribor 12 + 2,65%	7.000.000,00	390.947,77	5.321.787,00	5.712.734,77
		7.000.000,00	390.947,77	5.321.787,00	5.712.734,77

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
		7.000.000,00	378.482,33	5.704.764,53	6.083.246,86

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Vencimientos en el ejercicio:	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
2019	-	378.482,33
2020	390.947,78	390.684,30
2021	403.541,98	403.259,02
2022	416.541,91	416.249,13
2023	429.960,60	429.657,70
2024	443.811,61	443.498,21
2025	458.108,80	457.784,54
2026	472.866,55	472.531,07
2027	488.099,74	487.752,62
2028	503.823,64	503.464,55
2029	520.054,12	519.682,55
2030	536.807,43	536.423,01
2031	554.100,43	553.702,70
2032	94.070,19	90.075,13
	5.712.734,77	6.083.246,86

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 han ascendido a 196.014,21 euros (197.770,99 euros en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018).

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 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Nueva financiación

Con fecha 9 de enero de 2020, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 2.700.000 € y con vencimiento el día 9 de octubre de 2032. En garantía de la devolución de dicho préstamo, se ha constituido hipoteca sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad en las ciudades de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véase Nota 21).

Las principales condiciones del préstamo son las siguientes:

- Tipo de interés: Euribor (12 meses) + 2,20%.
- Comisión de apertura: 1,5%

Dicha financiación no requiere del cumplimiento de condiciones adicionales.

12. Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

03/01/2020

03/01/2020

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Fianzas recibidas	107.004,14	104.792,84
Depósitos recibidos	106.048,93	100.797,62
	213.053,07	205.590,46

El saldo de fianzas recibidas a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 los siguientes saldos corrientes con las Administraciones Públicas:

Concepto	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
SALDOS DEUDORES:		
Otros créditos con las Administraciones Públicas-		
<i>Gobierno de Navarra</i>	41.654,33	41.535,42
<i>Hacienda Pública:</i>		
Impuesto sobre Sociedades a recuperar	73,25	285,00
	41.727,58	41.820,42
SALDOS ACREEDORES:		
Hacienda Pública acreedora-		
Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	356,13	156,97
Por Impuesto sobre la Renta de no Residentes	480,00	1.440,00
Por Impuesto sobre el Valor Añadido	1.134,91	1.733,90
	1.971,04	3.330,87

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 2019 y 2018 y la cuota del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Concepto	Euros	
	2019	2018
Beneficio/(Pérdida) del ejercicio, antes de impuestos	(47.436,95)	(125.176,68)
Diferencias permanentes-		
Aumento	2.086,58	1.915,22
Disminución	-	-
Diferencias temporarias-		
Aumento	30.796,58	18.331,68
Disminución	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	(14.853,79)	(104.929,78)
Cuota (0%)	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	73,25	285,00
Impuesto sobre sociedades a recuperar	73,25	285,00

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 2019 y 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

14. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene presentadas ante terceros las siguientes garantías como consecuencia del préstamo recibido para la compra de los inmuebles:

- Hipoteca sobre los inmuebles de las promociones de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 5 y 11).
- Prenda sobre el depósito a plazo contratado (véanse Notas 9 y 11).

Con fecha 9 de enero de 2020, la Sociedad ha formalizado un segundo préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 2.700.000 € y con vencimiento el día 9 de octubre de 2032. En garantía de la devolución de dicho préstamo, se ha constituido hipoteca sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad en las ciudades de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véase Nota 21).

Por otra parte, y en esa misma fecha, Bankinter ha procedido a cancelar la prenda que actualmente existía sobre el depósito a plazo de 750.000,00 € (véase Nota 21).

Como consecuencia de dichas transacciones, al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 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 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

La Sociedad no tiene personal y la alta dirección es ejercida por el Consejo de Administración.

Saldos con el Consejo de Administración

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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^a. Mónica Marazuela Azpiroz

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Allas, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	22,11%	-
Mosupe, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Kilkenny Restauración, S.L.U.	Presidenta Consejo de Administración	-	22,11%
Lester y Roche, S.L.U.	Administradora Única	100%	-
Lejaroa, S.L.	Presidenta Consejo de Administración	33,33%	-
Mistral Patrimonio, S.L.	-	3,30%	-
Domo Activos Socimi, S.A.	-	0,69%	-
LAR España Real Estate Socimi, S.A.	-	0,00%	-

D. Óscar Lapastora Turpín

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

OSCAR LAPASTORA

D. Juan Antonio Martínez González

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

Por otra parte, el consejero y presidente del Consejo de Administración don Juan José Álvarez García presentó su dimisión a dichos cargos en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 29 de octubre de 2019. La información facilitada por don Juan José Álvarez García respecto de los cargos y funciones que ejercía en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad hasta el momento de su dimisión, es la siguiente:

D. Juan José Álvarez García

Sociedad	Cargo o funciones	% Participación	
		Directa	Indirecta
Mistral Patrimonio, S.L.		-	2,17%
Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	1,32%	0,85%
Mistral Investment Management, S.L.	Administrador único	95,00%	-
Domo Activos Socimi, S.A.	Persona física representante de Mistral Iberia Real Estate Socimi, S.A., en su cargo de Consejero.	-	0,37%
Inbest Prime I Inmuebles Socimi, S.A.	Persona física representante de Mistral Investment Management, S.L., en su cargo de Consejero.	-	0,23%

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 2019 y el 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y al 31 de diciembre de 2018 que a dichas fechas acumulaban un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Importe (Euros)	% Sobre el Total	Importe (Euros)	% Sobre el Total
Pagos realizados durante el ejercicio-				
Dentro del plazo máximo legal (*)	554.286,17	90	480.467,37	87
Resto	62.818,83	10	70.967,85	13
Total pagos del ejercicio	617.105,00	100	551.435,22	100
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	50		46	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	54.291,71	-	13.641,71	-

(*) 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.

CICAR *Lupson*

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

Préstamo formalizado con Bankinter, S.A.

Con fecha 9 de enero de 2020, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la entidad financiera Bankinter, S.A. por importe de 2.700.000 € y con vencimiento el día 9 de octubre de 2032. En garantía de la devolución de dicho préstamo, se ha constituido hipoteca sobre los inmuebles propiedad de la Sociedad en las ciudades de Alicante, Pontevedra y Palma de Mallorca (véanse Notas 5, 11 y 14).

Las principales condiciones del préstamo son las siguientes:

- Tipo de interés: Euribor (12 meses) + 2,20%.
- Comisión de apertura: 1,5%

Por otra parte, y en esa misma fecha, Bankinter ha procedido a cancelar la prenda que actualmente existía sobre el depósito de 750.000,00 € en garantía de la devolución del préstamo que por importe de 7.000.000,00 € fue concedido a la Sociedad el 17 de febrero de 2017 (véase Nota 9).

Impacto del COVID-19

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

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

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

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

- i) Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional durante un plazo máximo de 6 meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley.
- ii) Prórroga extraordinaria por un periodo máximo de 6 meses de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que venzan dentro del periodo comprendido desde la



entrada en vigor del Real Decreto-ley y el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta prórroga se aplicará previa solicitud del arrendatario y durante la misma se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

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

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

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

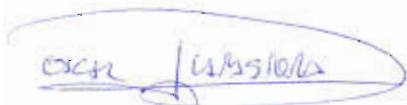
- a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En relación con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, la Sociedad ha recibido 26 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha reducción ha supuesto una minoración de los ingresos del mes de abril de 6.854,50 euros.

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

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

- i) una moratoria en el pago de la renta arrendaticia para los arrendatarios que lo soliciten y que acrediten el cumplimiento de determinados requisitos, que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Las rentas afectadas por la moratoria se aplazarán, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el





fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

En relación con el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, la Sociedad ha recibido 2 solicitudes. La Sociedad ha aplicado a los arrendatarios que, habiéndolo solicitado, cumplen los requisitos en el Real Decreto-Ley una reducción del 50% en la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. Dicha reducción ha supuesto una minoración de los ingresos del mes de abril de 614,50 euros.

A la vista del reducido impacto que hasta la fecha han tenido estas medidas en la actividad de la Sociedad, los administradores estiman que no hay motivos para la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento en las presentes cuentas anuales.

Resolución del Contrato de Gestión

Como se explica en la Nota 1, con fecha 19 de marzo de 2020, Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. y su sociedad gestora (Mistral Investment Management, S.L.) han llegado a un acuerdo de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020, sin que de su otorgamiento deriven obligaciones económicas a cargo de la Sociedad, más allá del pago por servicios prestados hasta esa fecha.

Transitoriamente y dadas las circunstancias actuales de estado de alarma provocado por el COVID-19, Allas, S.L, sociedad subcontratada por la Gestora para llevar las funciones de administración de la Sociedad, ha asumido a partir del 31 de marzo de 2020 la gestión integral de la Sociedad, en las mismas condiciones convenidas con Mistral Investment Management, S.L.

Superada la situación actual (de estado de alarma) se revisará el modelo de gestión de la Sociedad en aras a mejorar su eficiencia.

Reducción de Capital

Como se explica en la Nota 10, con fecha 30 de abril la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada con carácter Universal, ha acordado por unanimidad reducir el capital social de la Sociedad en la cuantía de dos millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos euros (2.839.500 euros), de tal forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el nuevo capital social de la Sociedad será de ocho millones quinientos dieciocho mil quinientos euros (8.518.500 euros).

La reducción de capital se realiza:

- Con la finalidad de devolver a los accionistas parte del valor de las aportaciones en la cuantía de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción.
- Mediante la disminución del valor nominal de las acciones, en la cantidad de veinticinco céntimos de euro (0,25 euros) por acción, de forma que, ejecutado el acuerdo de reducción de capital, el valor nominal de cada acción será de setenta y cinco céntimos (0,75 euros).

El acuerdo de reducción de capital se ejecutará en el plazo de quince días a contar desde que haya transcurrido un mes a contar desde que se haya verificado la última de las publicaciones exigidas en la legislación vigente (en la página web de la Sociedad y en el Boletín Oficial del Registro Mercantil), mediante transferencia del importe que a cada socio corresponda, a la cuenta corriente que a tales efectos identifique cada socio.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, se encuentra pendiente de ser elevado a público y, por tanto, de inscripción en el Registro Mercantil.



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., (antigua sociedad gestora) en la que se encontraba el personal encargado de la gestión completa de la Sociedad.

Con fecha 19 de marzo de 2020, la Sociedad y su sociedad gestora han llegado a un acuerdo de extinción convenida del contrato de gestión, con efectos desde el día 31 de marzo de 2020.

Transitoriamente y dadas las circunstancias de estado de alarma, Allas, S.L., sociedad subcontratada por la antigua sociedad gestora para llevar las funciones de administración de la Sociedad y empresa vinculada a los accionistas mayoritarios de la misma, ha asumido con carácter transitorio a partir del 31 de marzo de 2020 la gestión integral de la Sociedad, en las mismas condiciones convenidas con Mistral Investment Management, S.L. En adelante nos referiremos a Allas, S.L. como la nueva sociedad gestora.

Con excepción de las funciones expresamente reservadas a los órganos de administración de la sociedad, el resto de las funciones se encuentran externalizadas con la nueva sociedad gestora, siendo éstas entre otras:

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

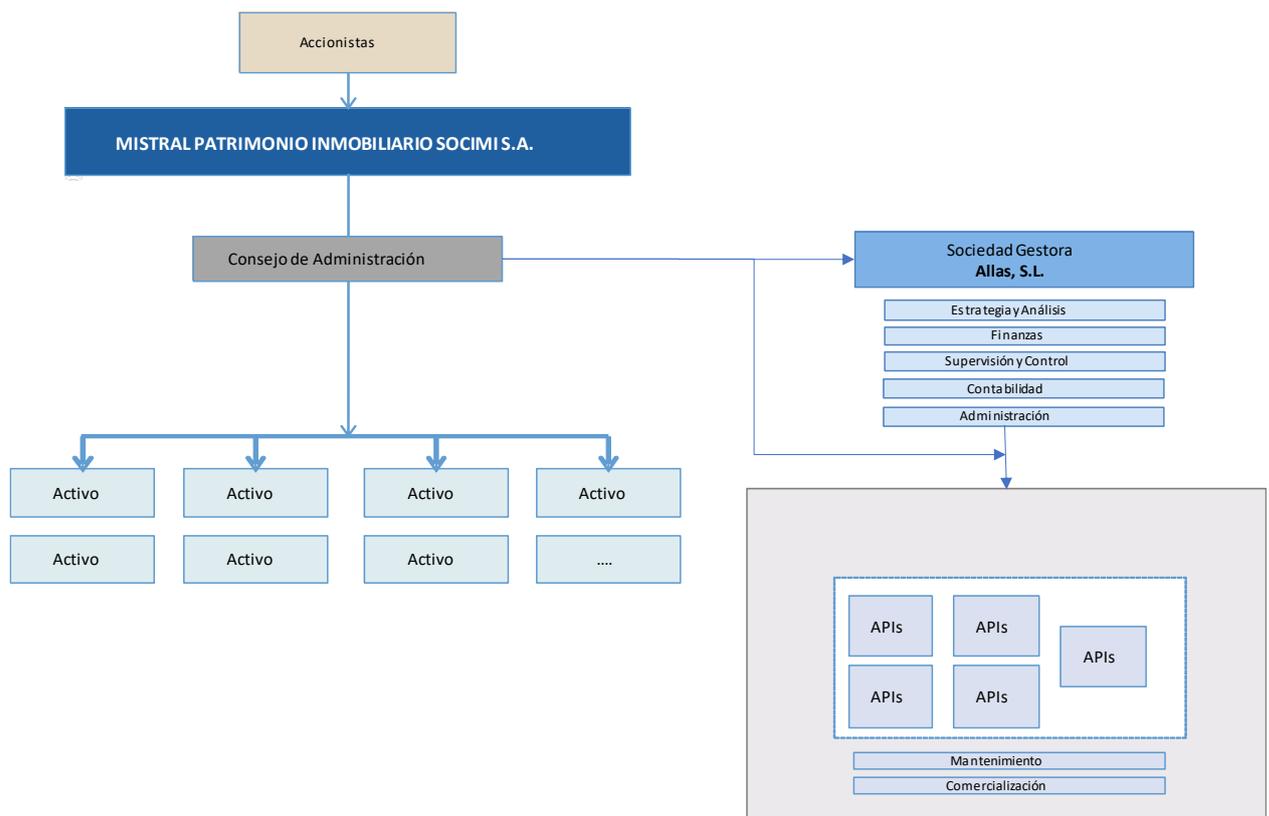
El equipo gestor se encuentra organizado en los siguientes departamentos:

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

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

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

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



Adicionalmente, como se ve en el gráfico anterior, la sociedad gestora coordina y trabaja 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 cinco agentes locales (buenos conocedores del mercado en su zona) con presencia en las provincias donde se ubican los distintos activos. Las tareas que desempeñan éstos APIs bajo la supervisión de la nueva sociedad gestora, de manera genérica son:

- Visitas a los inmuebles.
- Entrega de contratos de alquiler para su firma por el arrendatario.
- Gestión de depósitos de fianzas en el organismo público correspondiente.
- Gestión de los contratos de seguros de impago.



- Gestión de la exigencia de las garantías adicionales.
- Custodia de las llaves.
- Revisión de inmuebles previa a la devolución por parte del inquilino.
- Preparación de remesas.
- Gestión de vencimientos.
- Gestión de reparaciones y conservación,...

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:

- Dña. Mónica Marazuela Azpiroz – Presidente.
- D. Oscar Lapastora Turpín – Vicepresidente.
- D. Juan Antonio Martínez González – Vocal.

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

- a) formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como, en su caso, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General;
- b) formulación de cualquier clase de informe exigido por la ley al órgano de administración siempre y cuando la operación a que se refiere el informe no pueda ser delegada;
- c) la convocatoria de la Junta General y la elaboración del Orden del Día y la propuesta de acuerdos;
- d) la ejecución de la política de autogestión de la Sociedad en el marco de las autorizaciones de la Junta General;
- e) el nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros, así como la toma de conocimiento de la dimisión de Consejeros;

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

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



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

La elaboración de la información financiera en cada cierre, se inicia con la preparación de los estados financieros y la revisión preliminar efectuada por la Responsable del Departamento de Contabilidad, de Allas. Posteriormente, es la Dirección General de la nueva sociedad gestora quien revisa los estados financieros y, en particular todas aquellas magnitudes que requieren estimaciones y juicios de valor.

Las cuentas anuales y los informes financieros intermedios de la Sociedad son elaborados y revisados por Allas, como paso previo a su presentación para su aprobación al Consejo de Administración de la Sociedad.

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

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

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

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

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



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

1. Grant Thornton – Auditor de cuentas
2. Solventis – Asesor Registrado y Proveedor de Liquidez
3. Gloval Valuation – Experto valorador
4. Principia Abogados – Asesor Legal

En Madrid a 29 de junio de 2020.

D^a. Mónica Marazuela Azpiroz
Presidenta del Consejo de Administración