

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el
31 de agosto de 2017

erae | WBSFOU

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE AGOSTO DE 2017 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 2016 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 2016 |
|---|---------------------|----------------------|--|---------------------|----------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 16.419.707,71 | PATRIMONIO NETO | | 8.051.337,59 |
| Inversiones inmobiliarias- | 5 | 16.348.113,23 | <i>FONDOS PROPIOS-</i> | 10 | 8.051.337,59 |
| Terrenos | | 4.111.403,73 | Capital- | | 8.122.500,00 |
| Construcciones | | 10.085.041,74 | Capital escriturado | | 8.122.500,00 |
| Instalaciones técnicas en inversiones inmobiliarias | | 2.139.419,61 | Prima de emisión | | 38.333,99 |
| Mobiliario en inversiones inmobiliarias | | 12.248,15 | Reservas- | | (3.078,73) |
| Inversiones financieras a largo plazo- | 6 | 71.594,48 | Otras reservas | | (3.078,73) |
| Otros activos financieros | | 71.594,48 | Resultado del ejercicio | | (106.417,87) |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE | | 6.407.304,54 |
| | | | Deudas a largo plazo- | | 6.407.304,54 |
| | | | Deudas con entidades de crédito | 11 | 6.208.509,26 |
| | | | Otros pasivos financieros | 12 | 198.795,28 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 1.685.416,29 | PASIVO CORRIENTE | | 3.646.481,87 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- | | 87.241,02 | Deudas a corto plazo- | | 3.615.505,20 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 8 | 7.271,98 | Capital emitido pendiente de inscripción | 10 | 3.236.630,25 |
| Deudores varios | | 1.186,74 | Deudas con entidades de crédito | 11 | 362.691,60 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 13 | 78.782,30 | Otros pasivos financieros | | 16.183,35 |
| Inversiones financieras a corto plazo- | 9 | 1.500.000,00 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar- | | 30.976,67 |
| Otros activos financieros | | 1.500.000,00 | Proveedores | | 10.217,79 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 25.674,72 | Acreeedores varios | | 6.570,39 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes- | | 72.500,55 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 13 | 14.188,49 |
| Tesorería | | 72.500,55 | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 18.105.124,00 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 18.105.124,00 |

Las Notas 1 a 21 de la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de agosto de 2017.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2017 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4) (Euros)

| | Notas de la Memoria | 2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS: | | |
| Importe neto de la cifra de negocios- | 15 | 631.805,23 |
| Ingresos por arrendamientos | | 631.805,23 |
| Otros gastos de explotación- | | (431.131,93) |
| Servicios exteriores | 15 | (362.885,05) |
| Tributos | | (60.979,97) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | | (7.266,91) |
| Amortización del inmovilizado | 5 | (114.169,37) |
| Otros resultados | 15 | (86.973,87) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (469,94) |
| Gastos financieros- | | (105.947,73) |
| Por deudas con terceros | 11 | (105.947,73) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (105.947,73) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (106.417,67) |
| Impuestos sobre beneficios | 13 | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (106.417,67) |
| OPERACIONES INTERRUMPIDAS: | | |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas, neto de impuestos | | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | (106.417,67) |

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 agosto de 2017.

cen | 1/8/17

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE AGOSTO DE 2017 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)

| | Notas de la Memoria | 2016 |
|---|---------------------|--------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | | (106.417,67) |
| 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) | | (106.417,67) |

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 agosto de 2017.

06/02 / 15/08/2017

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

TERMINADO EL 31 DE AGOSTO DE 2017 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

| | Capital | Prima de Emisión | Reservas | Resultado del Ejercicio | Total |
|--|--------------|------------------|------------|-------------------------|--------------|
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 | - | - | - | - | - |
| Total Ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | (106.417,67) | (106.417,67) |
| Operaciones con accionistas | 8.122.500,00 | 38.333,99 | (3.078,73) | - | 8.157.755,26 |
| - Constitución de la Sociedad (Nota 1) | 60.000,00 | - | - | - | 60.000,00 |
| - Ampliación de capital (Nota 10) | 8.062.500,00 | 38.333,99 | (3.078,73) | - | 8.097.755,26 |
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016 | 8.122.500,00 | 38.333,99 | (3.078,73) | (106.417,67) | 8.051.337,59 |

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 agosto de 2017.

6/2/17 | USMS/MS

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016 (NOTAS 1, 2, 3 Y 4)

(Euros)

| | Notas de la Memoria | 2016 |
|---|---------------------|------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | | (1.574.187,37) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (106.417,67) |
| Ajustes al resultado: | | 227.384,01 |
| - Amortización del inmovilizado | 5 | 114.169,37 |
| - Variación de provisiones | 8 | 7.266,91 |
| - Gastos financieros | | 105.947,73 |
| Cambios en el capital corriente: | | (1.589.205,98) |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | (94.507,93) |
| - Otros activos y pasivos corrientes | | (1.525.674,72) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | 30.976,67 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación: | | (105.947,73) |
| - Pagos de intereses | | (105.947,73) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | (16.533.877,08) |
| Pagos por inversiones: | | (16.533.877,08) |
| - Inversiones inmobiliarias | 5 | (16.462.282,60) |
| - Otros activos financieros | 6 | (71.594,48) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | | 18.180.565,00 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio: | | 11.394.385,51 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | 10 | 11.394.385,51 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero: | | 6.786.179,49 |
| Emisión de: | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 11 | 7.000.000,00 |
| - Otras deudas | 12 | 214.978,63 |
| Devolución y amortización de: | | |
| - Deudas con entidades de crédito | 11 | (428.799,14) |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV) | | - |
| AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO/(A) DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | | 72.500,55 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | - |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 72.500,55 |

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 agosto de 2017.

MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio

terminado el 31 de agosto de 2017

1. Información general

Mistral Patrimonio Inmobiliario SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura pública otorgada ante la notaria de Madrid D^a Lucía María Serrano de Haro Martínez, por lo que el ejercicio 2016 ha sido su primer ejercicio de actividad.

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, siendo el 2016 su primer ejercicio.

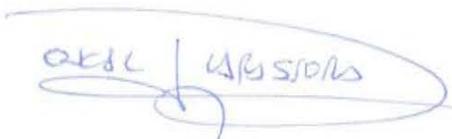
Su objeto social consiste en:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs"),
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.
- e) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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

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

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



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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

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

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

Contrato de inversión

Con fecha 18 de noviembre de 2016, el socio único de la Sociedad en ese momento, Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l., firmó un contrato con once inversores (el Contrato de Inversión) para

OPERA | USPASOLA

instrumentar la compra de determinados activos inmobiliarios (los "Inmuebles") a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación.

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

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

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

- 1) Contratos de préstamo (véase Nota 10): cuyos fondos serían utilizados exclusivamente por la Sociedad para satisfacer a Ahorro Corporación la parte del precio al contado de los Inmuebles.
- 2) Contratos de línea de capital (véase Nota 10): en virtud de los cuales, los inversores se comprometían a desembolsar los importes correspondientes a la parte de la Inversión que deba llevarse a cabo por la Sociedad con fondos propios y que no haya sido cubierta por los Contratos de préstamo, así como los gastos asociados a la Inversión.

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

En lo que se refiere a la inversión en la Sociedad, el Contrato de Inversión permanecerá en vigor hasta que sus acciones sean admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil.

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.

akn | LPS/STOB

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

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

Con fecha 16 de febrero de 2017 y, una vez cumplidas las condiciones establecidas por la condición suspensiva del contrato, se ha producido 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:

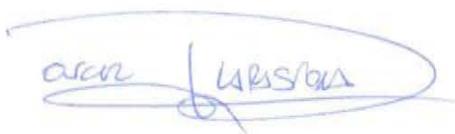
- 1,10% del precio de compra de las Inversiones como contraprestación por los servicios.
- 2.000 euros al mes en (i.e. 24.000 euros anuales), en concepto de alquiler de la sede social de la Sociedad.

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 de la Sociedad 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.



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 2017) en la Sociedad hasta la fecha de la desinversión.

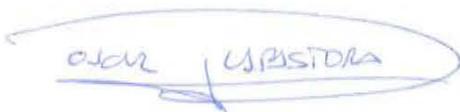
El Contrato de gestión establece que la Sociedad Gestora subcontratará los servicios de administración de la Sociedad y de las Inversiones. Los honorarios anuales por la prestación de estos servicios ascenderán a un 0,4% del precio de compra de las Inversiones adquiridas el 16 de febrero de 2017 y se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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 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.



b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 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 agosto de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio 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.

Al tratarse del primer ejercicio de actividad de la Sociedad, no existen cifras comparativas del ejercicio anterior.

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) Principio de empresa en funcionamiento

Situación patrimonial

La Sociedad formalizó contratos de préstamos con los accionistas de la misma el 18 de noviembre de 2016 por importe de 3.235.500 euros al objeto de financiar la compra de parte de sus Inversiones Inmobiliarias, tal como se describe en la Nota 1 anterior. Con fecha 31 de julio de 2017, la Junta General de accionistas acordó aumentar el capital social en 3.235.500 euros a través de la compensación de los préstamos concedidos a la Sociedad en indicados anteriormente (véase Nota 10). Debido a que esta capitalización de préstamos no ha podido ser inscrita en el Registro Mercantil a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad presenta, al 31 de agosto de 2017, un fondo de maniobra negativo por importe de 1.961.065,58 euros.

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que esta situación se resolverá una vez inscrita en el Registro Mercantil dicha ampliación de capital, por lo cual ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de "empresa en funcionamiento",

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 2016 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.

esca2 | 2017/08/31

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 30 de septiembre de 2016, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), 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 realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de agosto de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría, en el caso de ser preciso, conforme a lo establecido en el Plan General de Contabilidad, es decir, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios afectados.

f) Comparación de la información

Como ya se ha explicado, la información relativa al ejercicio 2016 no incluye cifras comparativas por tratarse del primer ejercicio de actividad de la Sociedad.

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 2016 no se han producido cambios en criterios contables.

3. Distribución / aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2016 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, que someterá a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, se indica a continuación:

| Base de Aplicación | Euros |
|-----------------------|---------------------|
| Pérdida del ejercicio | (106.417,67) |
| | (106.417,67) |

| Aplicación | Euros |
|---|---------------------|
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (106.417,67) |
| | (106.417,67) |

OSCA | *14/05/2016*

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 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) *Inversiones inmobiliarias*

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

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

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

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

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

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

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

b) Arrendamientos

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

Arrendamientos operativos

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

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

c) Instrumentos financieros

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

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

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

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

Activos financieros

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

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

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

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

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

Instrumentos de patrimonio

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



25/02/2014

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

Erica R. / UASD/16

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

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

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

f) Ingresos y gastos

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

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

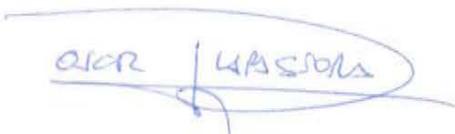
Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la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

g) Provisiones y contingencias

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

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

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



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

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

h) Clasificación de los activos y pasivos como corrientes

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

i) Transacciones con vinculadas

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

j) Operaciones interrumpidas

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

Durante el ejercicio 2016 no se ha producido la discontinuidad de ninguna línea o segmento de negocio de la Sociedad.

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

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

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

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

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

oson | LIBSICOM

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante el ejercicio 2016 en las diferentes cuentas de coste y amortización acumulada de las inversiones inmobiliarias, ha sido el siguiente:

| | Euros | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| | Saldos Iniciales | Altas o Dotaciones | Saldos Finales |
| Coste- | | | |
| Terrenos | - | 4.111.403,73 | 4.111.403,73 |
| Construcciones | - | 10.139.489,31 | 10.139.489,31 |
| Instalaciones técnicas | - | 2.198.446,38 | 2.198.446,38 |
| Mobiliario | - | 12.943,18 | 12.943,18 |
| Total coste | - | 16.462.228,60 | 16.462.228,60 |
| Amortización acumulada- | | | |
| Construcciones | - | (54.447,57) | (54.447,57) |
| Instalaciones técnicas | - | (59.026,77) | (59.026,77) |
| Mobiliario | - | (695,03) | (695,03) |
| Total amortización acumulada | - | (114.169,37) | (114.169,37) |
| Total neto | - | 16.348.113,23 | 16.348.113,23 |

Adiciones del ejercicio 2016

Como se explica en la Nota 1, con fecha 18 de noviembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de compraventa sujeto parcialmente a condición suspensiva de determinados activos inmobiliarios a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación. Los Inmuebles forman parte de un total de once promociones residenciales, dentro de las cuales distinguimos:

- a) Ocho promociones sujetas a un régimen de vivienda protegida (VPO), integradas por 165 viviendas, 17 locales comerciales, 214 plazas de garaje y 127 trasteros, según el siguiente detalle:
- "Forallac": situada en la avenida Puig Negre 2-4 y calle Ponent 10-12, Vulpellac (Forallac), (Gerona). Se integra por 32 viviendas con garaje y trastero anejos, 34 plazas de garaje independientes y 14 locales (5 de ellos con almacén).
 - "Residencial Tabarca": situada en la avenida Doctor Arturo Cortés 19-21, (Albacete). Se integra por 39 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
 - "Cárcar": situada en la calle María Jesús los Arcos, 11, Cárcar (Navarra). Se integra por 12 viviendas unifamiliares con plazas de garaje aneja.
 - "Caparroso": situada en la calle de las Bárdenas Reales, calle El Ferial y calle Barranco del Salado, Caparroso (Navarra). Se integra por 19 viviendas unifamiliares con plaza de garaje aneja.
 - "Castejón": Situada en la Plaza de Palmira 1, Castejón (Navarra). Se integra por 12 viviendas con plaza de garaje aneja.
 - "Cascante": Situada en la calle Santorcaz 7, Cascante (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.

- "Marcilla": Situada en la calle Julián Gayarre, 2, Marcilla (Navarra). Se integra por 8 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos.
 - "Calle Voltio": Situada en la calle Voltio 2, (Sevilla). Se integra por treinta y 35 viviendas con plaza de garaje y trastero anejos, 3 locales y 15 plazas de garaje independientes.
- b) Tres promociones en régimen de mercado libre, integradas por 57 viviendas, 43 plazas de garaje y 21 trasteros., según el siguiente detalle:
- "Calle Navas": situada en la calle Navas 32, (Alicante). Se integra por 14 viviendas.
 - "Mascarell": situada en la calle Mascarell 6, escaleras 1 y 2, (Palma de Mallorca). Se integra por 20 viviendas y 20 plazas de garaje.
 - "Camiño do Ferro": situada en la calle Eduardo Pondal N° 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.

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

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

Con fecha 16 de febrero de 2017 y, una vez cumplidas las condiciones establecidas por la condición suspensiva del contrato, se ha producido 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).

Pérdidas por deterioro

Durante el ejercicio 2016 no se han reconocido, ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

Garantía hipotecaria.

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



Elementos totalmente amortizados

Al 31 de agosto de 2017, no existían elementos totalmente amortizados.

Política de seguros

La política de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al 31 de agosto de 2017, 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 agosto de 2017 la Sociedad tenía contratados con los arrendatarios de las viviendas las siguientes cuotas de acuerdo con los contratos en vigor, sin tener en cuenta incrementos futuros de IPC:

| | Euros |
|------------------------|---------------------|
| Hasta un año | 979.273,44 |
| Entre uno y cinco años | 1.061.932,59 |
| Total | 2.041.206,03 |

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

6. Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de otros activos financieros a largo plazo al 31 de agosto de 2017 corresponde 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 agosto de 2017 es el siguiente:

| | Euros |
|--|--------------------|
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | 7.271,98 |
| Deudores varios | 1.186,74 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 13) | 78.782,30 |
| | (87.241,02) |

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

| | Euros |
|------------------------------------|-------------------|
| Cientes prestaciones de servicios | 7.271,98 |
| Cientes de dudoso cobro | 7.266,91 |
| Menos, provisión para insolvencias | (7.266,91) |
| | (7.271,98) |

El movimiento de la provisión para insolvencias durante el ejercicio 2016 ha sido el siguiente:

| | Euros |
|-----------------------|-------------------|
| Saldo inicial | - |
| Dotaciones (Nota 15). | (7.266,91) |
| Saldo final | (7.266,91) |

9. Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de inversiones financieras a corto plazo por importe de 1.500.000,00 euros al 31 de agosto de 2017 corresponde a un depósito a plazo con vencimiento en febrero de 2018.

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

10. Patrimonio neto

Fondos propios

Capital

La Sociedad), se constituyó como Sociedad Anónima el día 23 de septiembre de 2016 mediante escritura otorgada ante la notaría de Madrid D^a Lucía María Serrano de Haro Martínez con un capital de 60.000 euros.

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

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

- 1) Contratos de préstamo (véase Nota 1): cuyos fondos serán utilizados exclusivamente por la Sociedad para satisfacer a Ahorro Corporación la parte del precio al contado de los Inmuebles.
- 2) Contratos de línea de capital (véase Nota 1): en virtud de los cuales, los inversores se comprometen a desembolsar los importes correspondientes a la parte de la Inversión que deba llevarse a cabo por la Sociedad con fondos propios y que no haya sido cubierta por los Contratos de préstamo, así como los gastos asociados a la Inversión.

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

Como resultado de todo lo anterior, el capital social de la Sociedad al 31 de agosto de 2017 está representado por 8.122.500 acciones ordinarias nominativas, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

No obstante lo anterior, con fecha 31 de julio de 2017, la Junta General de accionistas acordó aumentar el capital social en 3.235.500 euros, mediante la creación de 3.235.500 nuevas acciones ordinarias nominativas de un euro de valor nominal y con una prima de emisión total de mil ciento treinta euros con veinticinco céntimos de euro (1.130,25€). El aumento acordado fue íntegramente desembolsado por los inversores firmantes del Contrato de Inversión, mediante la compensación de los préstamos concedidos a la Sociedad, en virtud de los Contratos de Préstamo firmados el 18 de noviembre de 2016 (véanse Notas 1 y 9). El aumento acordado fue elevado a público mediante escritura otorgada ante la notaría de Madrid D^a Lucía Serrano de Haro con fecha 27 de octubre de 2017, encontrándose pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de las cuentas anuales (véase Nota 19).

OKR / LPS/SRLS

Prima de emisión

La Sociedad presenta al 31 de agosto de 2017 una Prima de emisión por importe de 38.333,99 euros. Según el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reservas

Reserva legal

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

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

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

Dividendos

Durante el ejercicio 2016 no se han pagado dividendos.

11. Deudas con entidades de crédito

El detalle de este epígrafe al 31 de agosto de 2017 es el siguiente:

| | Euros |
|----------------------|---------------------|
| Deudas a largo plazo | 6.208.509,26 |
| Deudas a corto plazo | 362.691,60 |
| | 6.571.200,86 |

El detalle de las principales condiciones de las citadas deudas al 31 de agosto de 2017, es el siguiente:

| Concepto | Tipo Medio de Interés Anual | Euros | | | |
|----------|-----------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | Importe Concedido | Saldo Pendiente | | |
| | | | Corriente | No Corriente | Total |
| Préstamo | Euribor 12 + 3,65% | 7.000.000,00 | 362.691,60 | 6.208.509,26 | 6.571.200,86 |
| | | 7.000.000,00 | 362.691,60 | 6.208.509,26 | 6.571.200,86 |

area | LISIOL

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 agosto de 2017, es el siguiente:

| Vencimientos en el ejercicio: | Euros |
|-------------------------------|---------------------|
| 2017 | 362.691,60 |
| 2018 | 374.374,59 |
| 2019 | 386.433,93 |
| 2020 | 398.881,74 |
| 2021 | 411.730,50 |
| 2022 | 424.993,14 |
| 2023 | 438.682,99 |
| 2024 | 452.813,83 |
| 2025 | 467.399,84 |
| 2026 | 482.455,72 |
| 2027 | 497.996,56 |
| 2028 | 514.038,00 |
| 2029 | 530.596,15 |
| 2030 | 547.687,71 |
| 2031 | 280.424,56 |
| | 6.571.200,86 |

Los gastos financieros por intereses abonados por la Sociedad durante el ejercicio 2016 han ascendido a 105.947,73 euros.

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 agosto de 2017.

12. Otras deudas a largo plazo

El detalle de este epígrafe al 31 de agosto de 2017 es el siguiente:

| | Euros |
|---------------------|-------------------|
| Fianzas recibidas | 99.217,52 |
| Depósitos recibidos | 99.577,76 |
| | 198.795,28 |

El saldo de fianzas recibidas a largo plazo al 31 de agosto de 2017 corresponde a las recibidas de los inquilinos en virtud de los contratos de arrendamientos firmados con la Sociedad. Una parte de las mencionadas fianzas están depositadas en los Organismos correspondientes de las

Comunidades Autónomas en que se encuentran los inmuebles propiedad de la Sociedad (véase Nota 6).

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

13. Administraciones Públicas y Situación fiscal

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

| Concepto | Euros |
|--|------------------|
| SALDOS DEUDORES: | |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas- | |
| <i>Gobierno de Navarra</i> | 77.983,86 |
| <i>Hacienda Pública:</i> | |
| Impuesto sobre el Valor Añadido soportado | 798,44 |
| | 78.782,30 |
| SALDOS ACREEDORES: | |
| Hacienda Pública acreedora- | |
| Retenciones a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | 12.918,52 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido repercutido | 1.269,97 |
| | 14.188,49 |

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.

Al 31 de agosto de 2017, coincide el resultado contable de la Sociedad con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

02/02 / 4/25/2018

Bases imponible negativas

Al 31 de agosto de 2017 la Sociedad está acogida al régimen especial SOCIMI, no habiéndose procedido al registro contable de ningún impuesto diferido activo al estimarse que el mismo se compensaría en el régimen fiscal SOCIMI, aunque una vez que presente la declaración correspondiente al ejercicio 2016, dispondrá de bases imponibles negativas pendientes de compensación por un importe de 106.417,67 euros, generada en este ejercicio.

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 agosto de 2017, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

14. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de agosto de 2017, la Sociedad tiene presentadas ante terceros las siguientes garantías como consecuencia del préstamo recibido para la compra de los inmuebles:

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

15. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

El importe registrado a 31 de agosto de 2017 corresponde a las rentas por alquileres de los contratos de arrendamiento en los que se subrogó la Sociedad desde la fecha de compra de los inmuebles, así como de los contratos firmados desde ese momento.

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

Gastos de personal

La Sociedad no ha tenido empleados durante el presente ejercicio.

Servicios exteriores

El detalle de este epígrafe al 31 de agosto de 2017 es el siguiente:



| | Euros |
|---|-------------------|
| Arrendamientos y cánones | 12.928,56 |
| Reparaciones y conservación | 57.794,65 |
| Servicios de profesionales independientes | 268.958,43 |
| Primas de seguros | 7.725,03 |
| Servicios bancarios y similares | 8.890,52 |
| Suministros | 4.695,73 |
| Otros servicios | 1.892,13 |
| | 362.885,05 |

Durante el ejercicio 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Audilex Auditores, S.L., o por cualquier empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Descripción | Euros |
|--|-----------------|
| Servicios de auditoría | 5.600,00 |
| Otros servicios de verificación | 1.800,00 |
| Total servicios de auditoría y relacionados | 7.400,00 |

Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

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

Otros resultados

El detalle de otros resultados al 31 de agosto de 2017 es el siguiente:

| Concepto | Euros |
|---|------------------|
| Gastos excepcionales (véanse Notas 1 y 5) | 87.703,47 |
| Ingresos excepcionales | (729,60) |
| | 86.973,87 |

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Las únicas transacciones efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2016 con partes vinculadas corresponden a los contratos de préstamo y de línea de capital suscritos por la Sociedad con sus accionistas (véanse Notas 1 y 10). Además, tal y como se identifica en dicha Nota 1, se designa a la Sociedad Gestora para la prestación de los servicios de gestión de la Sociedad y de las Inversiones. El importe de estas operaciones durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 94.941,49 euros. Al 31 de agosto de 2017 la Sociedad no presenta saldo pendiente por este concepto.

Como consecuencia de dichas transacciones, los saldos que al 31 de agosto de 2017 mantenía la Sociedad con sus accionistas son los siguientes:

auditor | *U/S/S/0/0/0*

| | |
|---|------------------|
| | Euros |
| Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l. (Saldo acreedor) | 16.183,15 |
| | 16.183,15 |

17. Información relativa al Consejo de Administración

Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración de la Sociedad

Durante el ejercicio 2016, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han devengado ningún tipo de retribución, ni dietas.

Saldos con el Consejo de Administración

Al 31 de agosto de 2017, no existen anticipos ni créditos concedidos por la Sociedad a los miembros del Consejo de Administración.

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

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

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

D. Juan José Álvarez García

| Sociedad | Cargo o funciones | % Participación | |
|--------------------------|---------------------|-----------------|-----------|
| | | Directa | Indirecta |
| Mistral Patrimonio, S.L. | Administrador único | - | 30,00% |

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% | - |

D. Levy Benzaquén Chocrón

| Sociedad | Cargo o funciones | % Participación | |
|-----------------|---------------------|-----------------|-----------|
| | | Directa | Indirecta |
| Ginomalte, S.L. | Administrador único | - | 100,00% |

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 informa de que la práctica totalidad de los pagos a proveedores se realizan al contado o mediante domiciliación bancaria y, por tanto el 100% de los mismos se realizan dentro del plazo legal establecido.

19. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad no ha distribuido dividendos hasta la fecha.

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

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

No aplica.

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

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

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

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

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

No es de aplicación.

21. Hechos posteriores

Con fecha 27 de octubre de 2017 se ha elevado a público mediante escritura otorgada ante la notaria de Madrid D^a Lucía Serrano de Haro el aumento de capital acordado por la Junta General de fecha 31 de julio de 2017 (Véase nota 10) encontrándose pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de formulación de las cuentas anuales

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2016, no se han producido otros acontecimientos que pudieran tener incidencia significativa en los estados financieros del mencionado ejercicio.

Los abajo firmantes, miembros del Consejo de Administración de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., suscriben y refrendan con su firma el presente documento que contiene las Cuentas Anuales de la mencionada Sociedad, correspondientes al ejercicio 2016, de acuerdo con lo establecido en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 37.1 3º del Código de Comercio. Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales que se presentan, elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

El presente documento, que contiene las Cuentas Anuales, consta de veinte folios, incluida la portada: en los cinco primeros figuran el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, y el estado de flujos de efectivo; los trece restantes, paginados a doble cara desde la 1 a la 26, contienen la memoria, y en el último esta diligencia; y en este acto es firmado por todos los Consejeros asistentes y por el Secretario del Consejo de Administración en este folio final, siendo, además, signados todos los folios del documento por el Secretario del Consejo de Administración, todo ello en conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el Código de Comercio y demás legislación aplicable.

Madrid, 30 de noviembre de 2017.



Juan José Álvarez García,
Presidente

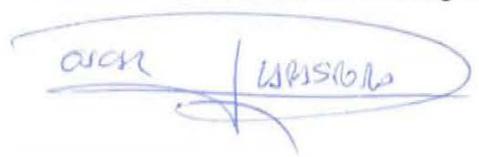


Mónica Marazuéla Azpiroz,
Vocal



Levy Benzaquén Chocrón,
Vocal

DILIGENCIA: Para hacer constar que las Cuentas Anuales del ejercicio 2016, formuladas por el Consejo de Administración en su sesión del día 30 de noviembre de 2017 son las que se adjuntan. Asimismo, se da fe de la legitimidad de las firmas de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad recogidas en este documento.



Óscar Lapastora Turpín
Secretario del Consejo de Administración