

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el  
31 de agosto de 2017

asac | WBSNORS



## MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de agosto de 2017

### EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El ejercicio 2016 ha sido el primer ejercicio de actividad de la Sociedad. Como se explica en la Memoria de las Cuentas Anuales adjuntas, el 16 de febrero de 2017, ésta tomó posesión de los inmuebles adquiridos a Ahorro Corporación Patrimonio Inmobiliario FII, en liquidación, subrogándose en la posición de arrendatario de los contratos existentes.

Desde ese momento, el objetivo de la Sociedad se ha centrado en asumir la gestión de las distintas promociones, así como el control de los contratos existentes tanto en lo que se refiere a los firmados con los arrendatarios (cobros, vencimientos, preavisos, fianzas, garantías, actualizaciones de renta, etc.), como a los firmados con proveedores relacionados con la comercialización, mantenimiento, reparaciones y conservación de los distintos inmuebles y sus zonas comunes.

El nivel medio de ocupación de los inmuebles durante los meses en que la Sociedad ha tenido la gestión de los mismos ha sido del 87% y el nivel medio de renta mensual por metro cuadrado ocupado de los inmuebles durante los meses en que la Sociedad ha tenido la gestión de los mismos ha sido de 4,13 €/m<sup>2</sup>.

En lo que se refiere a la gestión de cobro, se han establecido los mecanismos necesarios para el cobro puntual de las rentas, evitando retrasos e incidencias incluso durante la fase de transición con los anteriores propietarios, problemas en el cambio de entidades financieras y en las gestiones con los arrendatarios. En este sentido, el saldo de clientes a 31 de agosto de 2017 representa el 2,3% de la facturación del periodo y el nivel de morosidad ha sido del 1,1% de la misma.

#### **Riesgos e incertidumbres**

Uno de los principales riesgos que confrontaba la Sociedad en este primer ejercicio de su actividad era asumir la gestión de los distintos inmuebles asegurando unos adecuados niveles de ocupación y de ingresos.

#### **Indicadores clave de resultados**

	Euros
Cifra de Negocios	631.192,83
EBITDA	200.673,30
Pérdida del ejercicio	(106.417,67)
Flujos de efectivo de explotación	(1.574.187,37)
Fondos Propios	8.051.337,59
Capital Social	8.122.500,00
Inversiones	16.462.228,60
Número de inmuebles	239
Ocupación media (%)	87%
Renta mensual / m <sup>2</sup> ocupado	4,13
Morosidad	1,2%

### **Análisis de resultados**

Los ingresos por rentas del periodo han ascendido a 631.192,83 euros, lo que supone una renta mensual por metro cuadrado ocupado de 4,13 €/m<sup>2</sup> ocupado.

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 431.131,93 euros, de los que 362.885,05 euros corresponden a servicios exteriores, 60.979,97 euros a tributos (principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones), y 7.266,91 euros a la dotación para insolvencias. La cifra de servicios exteriores incluye gastos no recurrentes relativos al asesoramiento en la estructuración de la inversión por importe de 103.349,43 euros.

El gasto por amortización de las inversiones inmobiliarias del ejercicio ha sido de 114.169,37 euros.

Por último, como se explica en las Notas 1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales, la partida de Otros resultados incluye una penalización de 87.703,47 euros abonada a Imantia Capital S.G.I.I.C, S.A. como consecuencia de la ampliación del plazo para el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa de los inmuebles.

Con todo lo anterior, las pérdidas de explotación del ejercicio se han situado en 469,94 euros.

Los resultados financieros del ejercicio han sido negativos en 105.947,73 euros 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 106.417,67 euros.


Las inversiones realizadas durante el ejercicio 2016 han ascendido a 16.462.228,60 euros, correspondientes en su práctica totalidad a la compra de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio es negativo en un fondo de maniobra negativo por importe de 1.961.065,58 euros.

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

El nivel medio de ocupación de los inmuebles durante los meses en que la Sociedad ha tenido la gestión de los mismos ha sido del 87%, y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Ocupación %
<b>Vivienda libre</b>	
Alicante	91%
Palma de Mallorca	95%
Pontevedra	99%
<b>Vivienda protegida</b>	
Albacete	75%
Cárcar (Navarra)	100%
Caparoso (Navarra)	100%
Cascante (Navarra)	92%
Castejón (Navarra)	100%
Marcilla (Navarra)	100%
Sevilla	90%
Forallac (Gerona)	68%



El nivel medio de renta mensual por metro cuadrado ocupado de los inmuebles durante los meses en que la Sociedad ha tenido la gestión de los mismos ha sido de 4,13 €/m2, y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Euros/m2
<b>Vivienda libre</b>	
Alicante	4,96
Palma de Mallorca	7,80
Pontevedra	4,81
<b>Vivienda protegida</b>	
Albacete	3,76
Cárcar (Navarra)	3,63
Caparroso (Navarra)	3,64
Cascante (Navarra)	3,03
Castejón (Navarra)	3,12
Marcilla (Navarra)	3,31
Sevilla	4,59
Forallac (Gerona)	2,82

### **Inversiones**

El volumen de inversiones realizadas durante el ejercicio 2016 han ascendido a 16.462.228,60 euros, correspondientes en su práctica totalidad a la compra de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

### **EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Una vez asentada la gestión de las distintas promociones, el objetivo de la Sociedad se centra en aumentar la ocupación de los inmuebles y mejorar los niveles de las rentas existentes, acercándolas a los niveles de mercado en las promociones en régimen de vivienda libre y a los niveles del módulo de vivienda protegida en los casos de las promociones de VPO. Los administradores consideran que existe margen de mejora en ambas facetas, lo que debe llevar a un incremento de los ingresos de la Sociedad en los próximos ejercicios.

### **ACCIONES PROPIAS**

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad no ha realizado ninguna transacción con acciones propias.

### **INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

Como se explica en la Nota 18 de las cuentas anuales, 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.

### **PRINCIPALES RIESGOS RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES**

En este primer ejercicio de actividad de la Sociedad, los principales riesgos que podían afectar a la consecución de los objetivos de negocio han sido los relacionados con la continuidad de la gestión de las distintas promociones tras la adquisición de los inmuebles en el mes de febrero, así como el control de los contratos existentes tanto en lo que se refiere a los firmados con los arrendatarios (cobros, vencimientos, preavisos, fianzas, garantías, actualizaciones de renta, etc.), como a los firmados con proveedores relacionados con la comercialización, mantenimiento, reparaciones y conservación de los distintos inmuebles y sus zonas comunes. 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.

#### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

El 31 de julio de 2017, la Junta General de la Sociedad, reunida con carácter extraordinario 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 de la memoria adjunta). El aumento acordado fue elevado a público mediante escritura otorgada ante la notaria de Madrid D<sup>a</sup> Lucía Serrano de Haro con fecha 27 de octubre de 2017, encontrándose pendiente de inscripción en el Registro Mercantil a la fecha de formulación del Informe de Gestión.

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.

ALCAZ | G. B. S. R. L. S.

Los abajo firmantes, miembros del Consejo de Administración de MISTRAL PATRIMONIO INMOBILIARIO SOCIMI, S.A., suscriben y refrendan con su firma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el presente documento que contiene el Informe de Gestión de la mencionada Sociedad, correspondiente al ejercicio 2016. Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, el Informe de Gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.


El presente documento consta de cuatro folios, incluida la portada: los dos primeros paginados a doble cara desde la 1 a la 4 corresponden al Informe de Gestión, y el último a 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.



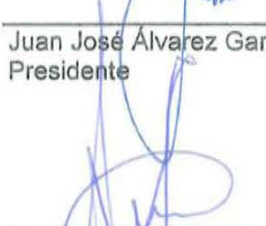
---

Juan José Álvarez García,  
Presidente



---


Mónica Marazuela Azpíroz,  
Vocal



---

Levy Benzaquén Chocrón,  
Vocal

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Informe de Gestión del ejercicio 2016, formulado por el Consejo de Administración en su sesión del día 30 de noviembre de 2017 es el que se adjunta. Asimismo, se da fe de la legitimidad de las firmas de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad recogidas en este documento.



---

Óscar Lapastora Turpín  
Secretario del Consejo de Administración