

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio de cuatro  
meses terminado el 31 de diciembre de 2017

OSCAR | WALTER

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

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017

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

Durante los cuatro meses del presente ejercicio, una vez estabilizada la actividad tras la compra de los inmuebles a mediados del ejercicio anterior, la Sociedad ha comenzado a actualizar los niveles de las rentas de las distintas promociones a los niveles de mercado de la zona (en el caso de vivienda libre) y a los niveles del módulo (en el caso de vivienda protegida). Con ello, se ha iniciado un proceso al que se irán incorporando los distintos pisos, a medida que vayan venciendo los correspondientes contratos de arrendamiento.

Por otra parte, se ha comenzado a comercializar los distintos locales disponibles existentes en las promociones de Sevilla y Forallac (Gerona), así como las plazas de aparcamiento disponibles en todas las promociones.

El nivel medio de ocupación de los inmuebles en estos cuatro meses ha sido del 85%, ligeramente inferior al del ejercicio anterior, como consecuencia del incremento de las rentas establecido por la Sociedad para la formalización de nuevos contratos. La renta media mensual por metro cuadrado ocupado de los inmuebles durante los cuatro meses del presente ejercicio ha ascendido a 4,30 € (4,13 €/m<sup>2</sup> ocupado al 31 de agosto de 2017).

En lo que se refiere a la gestión de cobro, el nivel de morosidad en el ejercicio de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017 se sitúa en el 2,5% de la facturación del periodo (1,1% al 31 de agosto de 2017).

#### ***Riesgos e incertidumbres***

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



arce / CASOLA

### Indicadores clave de resultados

	Euros	
	31/12/2017	31/08/2017
Cifra de Negocios	400.452,31	631.805,23
EBITDA	160.460,55	200.673,30
Beneficio (Pérdida) del ejercicio	21.731,97	(106.417,67)
Flujos de efectivo de explotación	76.622,63	(1.574.187,37)
Fondos Propios	11.309.699,81	8.051.337,59
Capital Social	11.358.000,00	8.122.500,00
Inversiones	-	16.462.228,60
Número de inmuebles	242	242
Ocupación media (%)	85%	87%
Renta mensual / m <sup>2</sup> ocupado	4,30	4,13
Morosidad	2,6%	1,2%

### Análisis de resultados

Los ingresos por rentas del periodo de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017 han ascendido a 400.452,31 (631.805,23 euros al 31 de agosto de 2017), lo que supone una renta mensual por metro cuadrado ocupado de 4,30 € (4,13 €/m<sup>2</sup> ocupado al 31 de agosto de 2017).

Por otra parte, en lo que se refiere a los gastos de explotación, los mismos han ascendido a 239.991,76 euros (431.131,93 euros al 31 de agosto de 2017), de los que 204.459,31 euros corresponden a servicios exteriores (362.885,05 euros al 31 de agosto de 2017), 25.236,12 euros a tributos - principalmente los impuestos locales correspondientes a las distintas promociones - (60.979,97 euros al 31 de agosto de 2017), y 10.296,33 euros a la dotación para insolvencias (7.266,91 euros al 31 de agosto de 2017). 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 70.980,97 euros (114.169,37 euros al 31 de agosto de 2017).

Por último, como se explica en las Notas 1 y 5 de la memoria de las cuentas anuales, la partida de Otros resultados incluía en el ejercicio anterior 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, los beneficios de explotación del ejercicio se han situado en 89.479,58 euros (469,94 euros de pérdidas al 31 de agosto de 2017).

Los resultados financieros del ejercicio han sido negativos en 67.747,61 euros (105.947,73 euros al 31 de agosto de 2017) como consecuencia del registro de los intereses de la financiación obtenida para la compra de los inmuebles.

Con todo lo anterior, los beneficios antes y después de impuestos del ejercicio ascienden a 21.731,97 euros (106.417,67 euros de pérdidas al 31 de agosto de 2017).

El fondo de maniobra al cierre del ejercicio es positivo en 1.248.938,06 euros (negativo por importe de 1.961.065,58 euros al 31 de agosto de 2017).

### 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 85% (87% al 31 de agosto de 2017), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Ocupación %	
	31/12/2017	31/08/2017
<b>Vivienda libre</b>		
Alicante	98%	91%
Palma de Mallorca	86%	95%
Pontevedra	100%	99%
<b>Vivienda protegida</b>		
Albacete	76%	75%
Cárcar (Navarra)	94%	100%
Caparroso (Navarra)	91%	100%
Cascante (Navarra)	84%	92%
Castejón (Navarra)	100%	100%
Marcilla (Navarra)	100%	100%
Sevilla	88%	90%
Forallac (Gerona)	67%	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 4,30 €/m<sup>2</sup> (4,13 €/m<sup>2</sup> al 31 de agosto de 2017), y el detalle para cada una de las promociones ha sido el siguiente:

	Euros/m <sup>2</sup>	
	31/12/2017	31/08/2017
<b>Vivienda libre</b>		
Alicante	5,02	4,96
Palma de Mallorca	8,04	7,80
Pontevedra	4,87	4,81
<b>Vivienda protegida</b>		
Albacete	3,69	3,76
Cárcar (Navarra)	3,79	3,63
Caparroso (Navarra)	4,12	3,64
Cascante (Navarra)	3,53	3,03
Castejón (Navarra)	3,39	3,12
Marcilla (Navarra)	3,65	3,31
Sevilla	4,76	4,59
Forallac (Gerona)	2,99	2,82

### Inversiones

Durante el ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han realizado inversiones. El volumen de inversiones realizadas durante el ejercicio anterior ascendió 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 e iniciado el proceso de actualización de rentas, el objetivo de la Sociedad se centra en seguir mejorando los niveles de rentas existentes en las

distintas promociones, tratando de que no se resienta la ocupación de los inmuebles. 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 de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha realizado ninguna transacción con acciones propias.

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

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

	31/12/2017		31/08/2017	
	Importe (Euros)	% Sobre el Total	Importe (Euros)	% Sobre el Total
<b>Pagos realizados durante el ejercicio-</b>				
Dentro del plazo máximo legal (*)	189.240,28	97	16.623.773,03	100
Resto	6.737,59	3	2.446,34	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>195.977,87</b>	<b>100</b>	<b>16.626.219,37</b>	<b>100</b>
Período medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (en días)	-		-	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal (*)	3.637,58	9	-	-

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

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

### PRINCIPALES RIESGOS RELACIONADOS CON LAS ACTIVIDADES

Una vez asumida la gestión de los distintos inmuebles por parte de la Sociedad e iniciado el proceso de adecuación de rentas a los niveles más acordes con el mercado de cada zona, el principal riesgo con el que se enfrenta la Sociedad es el de no poder mantener los niveles de ocupación existentes en las distintas promociones, al no aceptar los inquilinos actuales los nuevos niveles de rentas. No obstante, si bien en los primeros casos, la reacción ha sido negativa, durante los primeros meses de 2018 se han recuperado los niveles de ocupación anteriores. Asimismo, la Memoria de las cuentas anuales incluye información sobre la naturaleza y nivel de los riesgos financieros que impactan en la Sociedad, sobre la exposición de la Sociedad a los riesgos de liquidez, de tipo de interés, de crédito y de precio, así como sobre los objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros de la Sociedad.

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

Durante el ejercicio de 4 meses terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación, desarrollo e innovación.

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

Como se explica en la nota 10 de la memoria de las cuentas anuales, con fecha 22 de marzo de 2018, Ben Oldman Loan Partners, S.a.r.l., entre otros accionistas, ha vendido su participación en la Sociedad, por lo que a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, Kilkenny Restauración, S.L.U. tiene una participación del 28,46% en el capital de la Sociedad, siendo personas físicas el resto de accionistas.


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

aldr | URSULA

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 de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017. Asimismo, declaran bajo su responsabilidad que, hasta donde alcanza su conocimiento, el Informe de Gestión incluye un análisis fiel de la información exigida.


El presente documento consta de cinco folios, incluida la portada: los tres primeros paginados a doble cara desde la 1 a la 5, con el reverso del último folio en blanco, 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, 27 de marzo de 2018.




---

Juan José Álvarez García,  
Presidente



---

Mónica Marazuela Azpíroz,  
Vocal



---

Levy Benzaquén Chocrón,  
Vocal

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el Informe de Gestión del ejercicio de cuatro meses terminado el 31 de diciembre de 2017, formulado por el Consejo de Administración en su sesión del día 27 de marzo de 2018 es el que se adjunta. Asimismo, se da fe de la legitimidad de las firmas de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad recogidas en este documento.



---

Óscar Lapastora Turpín  
Secretario del Consejo de Administración