

Mercal Inmuebles Socimi, S.A.

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN COMPLETO PARA EL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI), (“MAB-SOCIMI”), DE MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD ANÓNIMA COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A.

Diciembre 2018

El presente Documento de Ampliación Completo ha sido preparado con ocasión de la incorporación, en el MAB-SOCIMI, de las acciones de nueva emisión objeto de la presente ampliación de capital, habiendo sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil, (en adelante, Circular MAB 4/2018)

Los inversores en las empresas negociadas en el MAB-SOCIMI, deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI, debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda al accionista e inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Completo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del mencionado Documento de Ampliación Completo.

PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L., Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, indistintamente, el MAB o el MAB-SOCIMI), actuando en tal condición respecto de MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD ANÓNIMA COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A. (en adelante, indistintamente, MERCAL, la Sociedad, la Entidad emisora o el Emisor) y a los efectos previstos en la Circular MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

DECLARA

Primero. Haber asistido y colaborado con la Entidad emisora en la preparación del presente Documento de Ampliación Completo exigido por la Circular MAB 4/2018.

Segundo. Haber revisado la información que MERCAL ha reunido y publicado.

Tercero. El presente Documento de Ampliación Completo cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	1
1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.	1
1.2. Identificación completa de la entidad emisora.	1
1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.....	2
1.4. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la Entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.	3
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.	4
1.6. Información financiera.	6
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría.	6
1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.....	6
1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	7
1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	7
1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	8
1.10. Previsiones o estimaciones de carácter numérico.....	9
1.11. Declaración sobre el capital circulante.	9
1.12. Factores de riesgo.	9
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	11
2.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	11

2.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, del periodo de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	12
2.3. En la medida en que la Entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital dineraria por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	15
2.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.	15
2.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	16
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.	16
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.	16
4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	16
4.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.	17
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-SOCIMI.	17

Anexo I. Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2018, junto con el informe de revisión limitada.

Anexo II. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, junto con el informe de auditoría.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

El Consejo de Administración compuesto por Don Basilio Rueda Martín, Don José Enrique García Ramos y Don Esteban Costa Pérez, en nombre y representación de MERCAL, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración celebrado el 12 de Diciembre de 2018, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria celebrada el 12 de abril de 2016, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación Completo para el MAB (en adelante, el Documento de Ampliación), cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular MAB 4/2018.

Don Basilio Rueda Martín, Don José Enrique García Ramos y D. Esteban Costa Pérez, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Identificación completa de la entidad emisora.

MERCAL se constituyó, como sociedad civil el 26 de octubre de 1992.

Posteriormente, con fecha 9 de abril de 2003, se transformó en sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. con duración indefinida, ante el Notario de Madrid D. Manuel González – Meneses García-Valdecasas, con el número 572 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de mayo de 2003, al Tomo 18869 Folio 1 Hoja M-329197, inscripción 1ª. Su número de identificación fiscal es A-80437775. Tiene su domicilio social en Madrid, Calle Orense, 81, 7º.

Con fecha 16 de diciembre de 2013, en la Junta General Extraordinaria, la Sociedad acordó la transformación de Sociedad Limitada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, cuyos acuerdos fueron inscritos en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de febrero de 2014, en el tomo 18869, folio 12 hoja M-329197, inscripción 9ª.

El objeto social de MERCAL está expresado en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

Artículo 2. Objeto Social

“La Sociedad tendrá como objeto social:

- a. La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.*
- b. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

c. *La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

d. *La tenencia de acciones o 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 SOCIMI 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 11/2.009, de 26 de octubre.*

e. *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.*

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en el/los párrafo/s anterior/es, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

1.3. Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 12 de abril de 2016 aprobó delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social, de acuerdo con lo previsto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital (“LSC”), dentro del plazo legal de cinco años contados desde la fecha de celebración de la citada Junta General, hasta la cantidad máxima de 3.000.025,00 euros (capital más prima de emisión), pudiendo ejecutarse la ampliación en una o varias veces, y con posibilidad de suscripción incompleta. Los aumentos de capital que se realizasen al amparo de esta delegación se deberían efectuar mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 85.715 acciones de 6,01 euros de valor nominal y 28,99 euros de prima de emisión cada una (lo que resulta un tipo de emisión de 35 euros por acción), y cuyo contravalor consista en aportaciones dinerarias.

Con fecha 12 de diciembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 262.282,41 euros de valor nominal, mediante la emisión hasta un máximo de 43.641 acciones. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 6,01 euros más una prima de emisión de 28,99 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 35 euros por acción. El importe total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 1.527.435 euros, es decir 262.282,41 euros en concepto de capital social y 1.265.152,59 euros en concepto de prima de emisión. Este acuerdo fue comunicado mediante Hecho Relevante en el MAB el 13 de diciembre de 2018.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha realizado una oferta vinculante, para comprar antes de fin de año, un local comercial en Sevilla, de una superficie aproximada de 1.200m², con un contrato de arrendamiento a largo plazo. Esta inversión va a ser financiada, en un 60% del valor de la inversión, mediante la formalización de un préstamo hipotecario y el resto del valor de la inversión, mediante la disposición de parte del saldo disponible de las cuentas de crédito que la Sociedad mantiene con Bankinter.

La principal finalidad del aumento de capital acordado por el Consejo de Administración de fecha 12 de diciembre de 2018, haciendo uso de las facultades delegadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de abril de 2016, es obtener recursos que permitan a MERCAL la cancelación de parte de las disposiciones realizadas de las cuentas de crédito de Bankinter, utilizadas para financiar parte de la inversión comprometida, descrita en el párrafo anterior.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

1.4. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la Entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

Con ocasión de su incorporación al MAB-SOCIMI en julio de 2014, MERCAL preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 2/2014, de 24 de enero, texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y con las particularidades de la Circular MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (ambas sustituidas por la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio de 2018, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), actualmente en vigor).

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 6/2018 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (en adelante, SOCIMI o SOCIMIS) incorporadas a negociación en el MAB, el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de MERCAL, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.mercalinmuebles.es/Info-Accionistas.html>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/MERCAL_INMUEBLES_SOCIMI_SA_E_S0105030003.aspx#ss_documentacion), donde además se pueden encontrar los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de MERCAL, así como toda la información periódica y relevante remitida al Mercado, de conformidad con la Circular 6/2018.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

a) Descripción de los negocios y situación y estado de los activos inmobiliarios

El negocio de la Sociedad continúa basándose en el arrendamiento y gestión de una cartera inmobiliaria compuesta, a fecha del presente Documento de Ampliación, por doce locales comerciales, un hospital, cuatro terrenos y dos plazas de garaje.

A continuación, se detalla la descripción, situación contractual de cada uno de ellos (a la fecha del presente Documento de Ampliación Completo), y la evolución de la valoración anual de dichos elementos, desde la fecha de incorporación de MERCAL al MAB hasta el 31 de diciembre de 2017 (última fecha sobre las que la Sociedad ha solicitado la valoración de su cartera inmobiliaria a un experto independiente), teniendo en consideración informes de valoración realizados por las empresas Eurovaloraciones, S.A., inscrita en el Banco de España, Cód. 4388 e Ibertasa, S.A., inscrita en el Banco de España, Cod 4.422.

CALLE	PROVINCIA	TIPO DE INMUEBLE	SITUACIÓN CONTRACTUAL ACTUAL	Valor de mercado a fecha de incorporación (*)	Valor de mercado a 31.12.2014 (*)	Valor de mercado a 31.12.2015 (*)
ORENSE, 11	MADRID	Local Comercial	Alquilado	4.283.386,00	4.478.559,86	4.644.951,00
ORENSE, 11 (PLAZAS 9 Y 10)	MADRID	Garajes	Alquilado	71.365,85	76.626,70	76.768,80
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	Local Comercial	Alquilado	3.185.968,24	3.568.238,02	3.640.083,61
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.630.607,00	1.890.939,16	1.929.030,80
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	Local Comercial	Alquilado	3.243.934,90	3.181.593,90	3.166.000,00
POTOSÍ, 10	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.604.760,55	1.527.536,68	1.503.775,45
DIEGO DE LEÓN, 32	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.737.914,56	1.694.397,36	1.625.243,22
VÍA AUGUSTA, 20-22	BARCELON	Local Comercial	Alquilado	698.623,42	628.463,41	420.928,42
RAIMUNDO F. VILLAVERDE, 42	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.373.998,02	1.358.965,86	1.316.618,00
FRANCISCO SILVELA, 80	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	2.933.031,96	2.741.759,55	2.690.112,78
LUCHANA, 23	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.488.664,02	1.480.932,00	1.439.270,48
GUZMÁN EL BUENO, 16	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	902.712,92	888.231,91	856.211,00
ROMA, 29	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.008.641,95	938.224,44	936.221,12
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	Oficinas	Vendido en el ejercicio 2016	4.097.499,89	3.865.015,00	3.787.715,00
CARRETERA NACIONAL 340, KM. 162	MÁLAGA	Hospital	Alquilado con Compromiso de Recompr	11.036.110,00	10.950.816,20	10.855.238,58
CABAÑAS DE YEPES	TOLEDO	Terrenos	No Alquilado	39.759,00	36.090,75	34.719,00
Total				39.336.978,28	39.306.390,80	38.922.887,26

CALLE	PROVINCIA	TIPO DE INMUEBLE	SITUACIÓN CONTRACTUAL ACTUAL	Valor de mercado a fecha de incorporación (*)	Valor de mercado a 31.12.2016 (*)	Valor de mercado a 31.12.2017 (*)
ORENSE, 11	MADRID	Local Comercial	Alquilado	4.283.386,00	5.071.479,71	5.118.242,90
ORENSE, 11 (PLAZAS 9 Y 10)	MADRID	Garajes	Alquilado	71.365,85	78.669,72	78.328,42
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	Local Comercial	Alquilado	3.185.968,24	3.652.729,82	3.687.140,28
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.630.607,00	1.935.735,16	1.953.527,27
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	Local Comercial	Alquilado	3.243.934,90	3.205.279,68	3.249.118,67
POTOSÍ, 10	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.604.760,55	1.537.175,13	1.500.826,27
DIEGO DE LEÓN, 32	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.737.914,56	1.627.055,41	1.674.968,94
VÍA AUGUSTA, 20-22	BARCELON	Local Comercial	Alquilado	698.623,42	532.257,07	607.042,34
RAIMUNDO F. VILLAVERDE, 42	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.373.998,02	1.361.729,00	1.420.539,92
FRANCISCO SILVELA, 80	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	2.933.031,96	2.737.587,60	2.575.901,33
LUCHANA, 23	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.488.664,02	1.495.169,60	1.574.443,49
GUZMÁN EL BUENO, 16	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	902.712,92	860.463,00	989.287,32
ROMA, 29	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.008.641,95	951.277,11	875.657,66
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	Oficinas	Vendido en el ejercicio 2016	4.097.499,89	-	-
CARRETERA NACIONAL 340, KM. 162	MÁLAGA	Hospital	Alquilado con Compromiso de Recompr	11.036.110,00	10.883.667,70	10.903.410,06
CABAÑAS DE YEPES	TOLEDO	Terrenos	No Alquilado	39.759,00	34.949,00	37.185,40
Total				39.336.978,28	35.965.224,71	36.245.620,27

(*) El criterio adaptado por la Sociedad para obtener el valor de mercado de las inversiones reseñadas en los anteriores cuadros, se corresponde con el mayor entre el valor comparable y el valor por actualización de rentas, obtenidos de las tasaciones anuales antes indicadas, siempre que se dispusiesen de los mismos en dichas tasaciones. Determinados informes de las tasaciones anteriores, no se han realizado de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos de ciertas finalidades financieras" y disposiciones posteriores, por ser su finalidad distinta al objeto de aplicación de la mencionada norma, tal y como se refleja en las mismas.

Desde la incorporación al MAB hasta la fecha del presente Documento de Ampliación,, MERCAL no ha adquirido ningún inmueble.

Con fecha 23 de febrero de 2015, se publicó Hecho Relevante en el que se informaba que la Sociedad había formalizado una ampliación de sus créditos con entidades financieras, concretamente, la póliza de crédito que mantenía suscrita con Bankinter, S.A.. Con ello, la Sociedad amplió la cobertura de sus fondos operativos y de inversión. Con la ampliación citada, el límite de la misma se situó en 4,5 millones de euros, lo que supuso un incremento de 1,5 millones de euros, aproximadamente. El tipo de interés quedó fijado en el Euribor a 12 meses más un diferencial del 1,25%. Asimismo, se amplió el plazo de vencimiento de la póliza de crédito por un periodo de 3 años habiendo quedado fijado en abril de 2023.

Con fecha 26 de junio de 2008, se formalizó un contrato de arrendamiento sobre un local, propiedad de la Sociedad, situado en la Calle Diego de León de Madrid. Dicho contrato tenía fijado su vencimiento el 26 de junio de 2018. Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad y el arrendatario formalizaron un documento de resolución contractual en virtud del cual, se dio por finalizado el contrato de arrendamiento y dejó de ser vinculante tanto para la Sociedad como para la parte arrendataria desde el 18 de julio de 2017. La Sociedad, por esta resolución de contrato anticipada, percibió una indemnización por importe de 173.617 euros. El 2 de octubre de 2017, la Sociedad formalizó un nuevo contrato de arrendamiento, a largo plazo, de este local.

Con fecha 29 de junio de 2016 se publicó Hecho Relevante en virtud del cual se ponía en conocimiento del mercado que el arrendatario de las tres plantas altas del edificio situado en la Calle Santa Engracia, 179, que era propiedad de la Sociedad desde abril de 1993, había manifestado su deseo de ejercitar la opción de compra que mantenía sobre las citadas plantas. El día 3 de noviembre de 2016 se formalizó la escritura de división horizontal del edificio y se formalizó la escritura pública de venta de las citadas tres plantas. El precio de venta (2.650 miles de euros) supuso una prima del 82% respecto valor en libros del activo a fecha actual (1.457 miles de euros), lo que supuso un beneficio para la Sociedad en la operación de venta por un importe de 1.193 miles de euros, aproximadamente. Los ingresos por el arrendamiento de este activo suponían un 4,4%, aproximadamente, del conjunto de ingresos por arrendamiento de la Sociedad.

Desde la incorporación al MAB hasta el 31 de diciembre de 2017 el valor de mercado de los activos de MERCAL, sin tener en cuenta las oficinas enajenadas antes indicadas, se ha incrementado en un importe de 1.006.141,88 euros (2,86%).

Todos los activos inmobiliarios de MERCAL se encuentran en la actualidad alquilados, con la excepción de los terrenos de Cabañas de Yepes, que son fincas rústicas.

No se prevé durante el presente año 2018 ningún cambio de arrendatario o rescisión de contratos de arrendamiento que pudiera llevar aparejado un coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Asimismo, a la fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad no tiene prevista la venta de ninguno de los inmuebles de su propiedad, salvo el Centro Hospitalario situado en Estepona (Málaga), cuyo contrato de arrendamiento incorpora un pacto de recompra de obligado cumplimiento para ambas partes el 31 de mayo de 2020.

b) Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

Los factores clave de la evolución de la Sociedad son actualmente y han sido en el pasado los siguientes:

- No existe necesidad de realizar inversiones periódicas dado que los gastos de estructura son bajos, lo que permite realizar una adecuada selección de inversiones.
- La Sociedad mantiene respecto a sus inmuebles, contratos de arrendamiento de larga duración con arrendatarios de adecuada capacidad crediticia, que permiten obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido.
- La Sociedad mantiene los gastos de explotación en un nivel razonablemente adecuado.
- La Sociedad cuenta con el respaldo económico de una gran parte de los accionistas. En este sentido, con la finalidad de acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad, los principales accionistas de MERCAL entienden que es procedente que una parte de los dividendos que pudiera repartir la Sociedad tuvieran que ser reinvertidos en la misma. Por ello, los mencionados Accionistas de la Sociedad asumieron el compromiso de realizar un “refunding” de parte de estos dividendos a propuesta del Consejo de Administración, con el objeto de garantizar los compromisos asumidos por la Sociedad (ver apartado 1.19.1 del Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de la Sociedad).

1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil, el pasado 9 de octubre de 2018, MERCAL publicó los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018, junto con el informe de revisión limitada. Igualmente, el pasado 20 de abril de 2018, MERCAL publicó las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, junto con el informe de auditoría. Véanse, respectivamente, ANEXO I y ANEXO II del presente Documento de Ampliación.

1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

No existen informes de revisión limitada o de auditoría que contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas sobre los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018 y las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, por parte de los Auditores (ver ANEXO I y II del presente Documento de Ampliación).

1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera de carácter periódico puesta a disposición del Mercado, hasta la fecha de este Documento de Ampliación, fueron los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al primer semestre de 2018, objeto de revisión limitada por parte de los auditores Grant Thornton, S.L.P., que se adjuntan como Anexo I al presente documento.

Desde el 30 de junio de 2018 al 30 de septiembre de 2018, último cierre trimestral disponible a la fecha del presente Documento de Ampliación, no se han producido modificaciones sustanciales en las actividades de la Sociedad. A continuación, se adjunta la cuenta de pérdidas y ganancias revisada del primer semestre al 30 de junio del ejercicio 2018 y la cuenta de pérdidas y ganancias, no revisada, de los nueve primeros meses de 2018, la cual muestra una actividad continuista respecto al 30 de junio de 2018.

	30.06.2018 (*)	30.09.2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	1.275.760	1.917.414
Otros ingresos de explotación	46.801	75.463
Gastos de personal	(19.075)	(27.577)
Otros gastos de explotación	(97.907)	(191.583)
Amortización del inmovilizado	(209.231)	(209.231)
Deterioro y enajenaciones de inmovilizado	--	--
Otros resultados	20.157	20.158
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.016.505	1.584.645
Ingresos financieros	--	--
Gastos financieros	(34.954)	(54.839)
RESULTADO FINANCIERO	(34.954)	(54.839)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	981.551	1.529.805
Impuesto sobre beneficios	--	--
RESULTADO DEL PERIODO (BENEFICIOS)	981.551	1.529.805

(*) Revisión Limitada del Auditor

(**) No auditada ni Revisión Limitada del Auditor

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

a) Principales inversiones del Emisor

Desde la incorporación al MAB hasta la fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad no ha llevado a cabo ninguna inversión relevante ni ha adquirido ningún inmueble (local, oficinas o similar) para su posterior arrendamiento.

b) Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación

La Sociedad ha realizado una oferta vinculante para la compra, antes de final de año, de un local comercial (ver apartado 1.3. Finalidad de la ampliación de capital del presente Documento de Ampliación, donde se explica dicha inversión comprometida).

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

Según el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004 de la CNMV, se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;..."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

A continuación, se presentan la cifra de negocio del ejercicio 2017 y el primer semestre de 2018 y los fondos propios a 31 de diciembre de 2017 y a 30 de junio de 2018 y el importe que representaría el 1% de cada uno de ellos.

	Ejercicio 2017	30.06.2018
Importe neto de la cifra de negocios	2.527.844	1.275.760
Fondos Propios	16.298.061	16.058.491
1% Importe neto de la cifra de negocios	25.278	12.758
1% Fondos Propios	162.981	160.585

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos.

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, finalizado al 30 de junio de 2018, y el ejercicio anual 2017, la Sociedad no ha realizado operaciones con accionistas significativos, excepto el reparto de dividendos realizados en dichos periodos, tal y como se deduce de la información financiera intermedia y de las cuentas anuales.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos.

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, finalizado al 30 de junio de 2018, y el ejercicio anual 2017, la Sociedad no ha realizado operaciones con administradores y directivos, tal y como se deduce de la información financiera intermedia y de las cuentas anuales, para dichos periodos, respectivamente.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante el primer semestre del ejercicio 2018, finalizado al 30 de junio de 2018, y el ejercicio anual 2017, la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza, tal y como se deduce de la información financiera intermedia y de las cuentas anuales, para dichos periodos, respectivamente.

1.10. Previsiones o estimaciones de carácter numérico.

La Entidad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

La Sociedad, a fecha 30 de junio de 2018, presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.002.997 euros (2.183.311 euros a cierre del ejercicio 2017), como consecuencia de las características propias de la Sociedad y de su sector. No obstante, el Consejo de Administración ha efectuado el análisis necesario sobre el capital circulante (“Working Capital”) y los planes de ingresos, gastos y financiación, obteniendo evidencia adecuada y suficiente sobre la suficiencia de fondos para atender sus obligaciones a corto plazo, basada principalmente, en la generación de liquidez con los ingresos previstos a corto plazo por rentas inmobiliarias contratadas y en el saldo disponible de los créditos contratados con la entidad financiera Bankinter, el cual se situaba, a 19 de noviembre de 2018, en 5.856.315,31 euros.

Por lo anterior, el Consejo de Administración declara que, después de haber efectuado el citado análisis necesario realizado con la diligencia debida, la Compañía dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del Documento de Ampliación

1.12. Factores de riesgo.

La inversión en MERCAL entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector inmobiliario, la financiación y los valores ofertados. La enumeración de factores de riesgo que se presenta a continuación pretende reflejar aquéllos que se consideran más relevantes (algunos incluidos en el Documento Informativo de Incorporación de julio de 2014), si bien pudieran existir factores de riesgo adicionales menos importantes o desconocidos en la actualidad.

a) Riesgos derivados de la posible falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera de patrimonio en renta y su consiguiente presión a la baja en los precios.

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de que las renovaciones o, en su caso, los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente no se realizaran a los precios que actualmente tiene acordados la Sociedad con sus inquilinos.

b) Concentración geográfica y concentración de clientes

La práctica totalidad de los ingresos de la Sociedad tienen su origen en contratos de arrendamiento de inmuebles situados en Madrid y en un contrato de arrendamiento de un inmueble situado en Estepona (Málaga). En el caso del inmueble situado en Estepona, existe un pacto de recompra en virtud del cual el actual arrendatario deberá adquirir el inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento, esto es, el 31 de mayo de 2020.

Consecuentemente, el negocio de la Sociedad, una vez finalizados los periodos irrevocables de arrendamiento o, porque las condiciones pactadas en el contrato, permitan al inquilino resolver el contrato sin penalización alguna, dependerá en gran medida de las condiciones de la economía y de la demanda de locales comerciales en Madrid.

Adicionalmente, existe una concentración importante en los clientes de la Sociedad. En este sentido, los cuatro principales clientes, con los que la Sociedad tiene formalizados ocho contratos de arrendamiento, representaron en el primer semestre de 2018 un 82% de las rentas generadas, aproximadamente.

c) Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler de los activos arrendados

Si bien hasta la fecha la Sociedad presenta un índice de morosidad cercano a cero, los inquilinos pudieran atravesar, ocasionalmente, circunstancias financieras desfavorables que les impidiera atender sus compromisos de pago debidamente. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y, por tanto, la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

d) Exposición al riesgo de tipo de interés y concentración de vencimientos de las deudas en los próximos años

Al 30 de junio de 2018, el principal pendiente de pago de las deudas que la Sociedad mantiene con entidades de crédito asciende a 8.671.481 euros, todas ellas referenciadas a tipos de interés variable. Los recursos ajenos a tipos de interés variable exponen a la Sociedad al riesgo de tipo de interés. Por ello, un incremento en los tipos de interés de mercado incrementaría los gastos financieros de las mencionadas deudas y, en consecuencia, tendría un impacto negativo en los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Al cierre del ejercicio 2017, el ratio Loan to Value de la Sociedad asciende al 18,03%.

A fecha 30 de junio de 2018, el calendario previsto de amortización de la deuda que la Sociedad mantiene con entidades de crédito es el siguiente:

Ejercicio	Euros
Corto plazo	2.823.044
2021	3.295.204
2022	518.046
2022	523.454
2023	528.919
Resto	982.813
Total	8.671.481

Datos obtenidos de los Estados
Financieros revisados al 30 de junio de
2018.

Para generar los recursos suficientes para atender el reparto obligatorio de dividendos y al mismo tiempo, atender el calendario de amortización previsto de las deudas con entidades de crédito, la sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas. En este sentido, los actuales Accionistas asumieron el compromiso de realizar un “refunding” de parte de los dividendos que perciban con el objeto de garantizar los compromisos asumidos por la Sociedad (Ver apartado 1.19.1. del Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS).

e) Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos, como por ejemplo en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, lo que podrá tener un efecto negativo sobre el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

En este sentido, la Sociedad en determinados contratos de arrendamiento formalizados, ha otorgado a los arrendatarios de los inmuebles una opción de compra ejercitable al vencimiento de los contratos de arrendamiento, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local al precio de mercado del activo en el momento del ejercicio de la opción de compra.

d) Riesgo por la Influencia de los actuales accionistas

La Sociedad se encuentra controlada por trece accionistas, todos ellos con una participación superior al 5%, que supone un 91,90% del total del capital de la Sociedad, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los accionistas que mantengan una participación minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas y en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.

2.1. Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

2.1.1. Importe de la emisión y acciones que se emitirán.

Haciendo uso de las facultades delegadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 12 de abril de 2016, el Consejo de Administración, celebrado el día 12 de diciembre de 2018, acuerda por unanimidad el aumento de capital, mediante aportaciones dinerarias, hasta un máximo de DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (262.282,41 €) mediante la emisión hasta un máximo de CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTAS CUARENTA Y UNA (43.641) Acciones Nuevas de SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO (6,01 €) de Valor Nominal cada una de ellas, que estarán numeradas de la OCHOCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS SESENTA Y SIETE (876.267) a la NOVECIENTAS DIECINUEVE MIL NOVECIENTAS SIETE (919.907), ambas inclusive.

Dichas acciones se emiten con una prima de emisión de VEINTIOCHO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (28,99 €) por acción, lo que hace una prima total de UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.265.152,59 €).

Por lo tanto, el Consejo de Administración ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 35 euros, de los cuales 6,01 euros se corresponden con el valor nominal unitario de las acciones y 28,99 euros con la correspondiente prima de emisión por acción.

De tal forma, se produciría un desembolso total máximo de UN MILLÓN QUINIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TRENTA Y CINCO EUROS (1.527.435 €), correspondiendo DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (262.282,41 €) a capital social y UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.265.152,59 €) a prima de emisión.

Las Acciones Nuevas pertenecerán a la misma clase y gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación, a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

A su vez, las nuevas acciones se representarán también por medio de anotaciones en cuenta y se inscribirán en el sistema de registro a cargo de la Sociedad de la Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. y sus entidades participantes (en adelante, “Iberclear y sus entidades participantes”).

2.1.2. Capital resultante de la ampliación.

Actualmente la Sociedad tiene un capital social de CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO ERUOS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (5.266.358,66 €) representado por OCHOCIENTAS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS SESENTA Y SEIS (876.266) acciones, de SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO (6,01 €) de nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para el caso de que sea íntegramente suscrita y desembolsada la ampliación de capital, el capital social resultante será de CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (5.528.641,07 €), representado por NOVECIENTAS DIECINUEVE MIL NOVECIENTAS SIETE ACCIONES (919.907) de SEIS EUROS CON UN CÉNTIMO (6,01 €) de valor nominal cada una, todas ellas totalmente suscritas y desembolsadas.

2.2. Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, del periodo de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

2.2.1. Proceso de suscripción.

El Proceso de suscripción de las nuevas acciones se llevará a cabo en las dos fases: 1. Periodo de suscripción preferente y 2. Periodo de asignación discrecional.

2.2.1.1 Periodo de Suscripción Preferente.

a) Derecho de Suscripción Preferente.

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital. Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 20 antiguas (“Relación de Canje”), los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente al que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (Accionistas Legitimados), quienes podrán, durante el periodo de suscripción preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de Acciones Nuevas en proporción a la Relación de Canje.

A la fecha precedente a la celebración del Consejo de Administración de 12 de diciembre de 2018, el número de acciones en autocartera asciende a TRES MIL CUATROCIENTAS VEINTINUEVE (3.429) acciones. Como consecuencia, los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descartado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular la proporción.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la de este Consejo y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, Castellsuma, S.L., se compromete a comprar o vender a MERCAL las acciones correspondientes mediante una aplicación al tipo de emisión de esta ampliación.

Asimismo, y a efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista de la Sociedad, Castellsuma, S.L., ha renunciado irrevocablemente a los derechos de suscripción que le conceden DIECISIETE (17) acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 872.820 acciones.

Los derechos de suscripción preferentes serán transmisibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital, en las mismas condiciones que las acciones de las que se derivan. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados de la Sociedad (excluida la autocartera) que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores (Inversores) que adquieran derechos de suscripción preferente en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

El derecho de suscripción preferente no ejercitado quedará automáticamente extinguido a la finalización del periodo de suscripción preferente.

b) Plazo para el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2, de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados e Inversores indicados en el apartado anterior se iniciará el tercer día hábil siguiente al de la publicación del aumento de capital en el BORME y tendrá una duración de un (1) mes.

c) Mercado de Derechos de Suscripción Preferente.

La Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Asimismo, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) del MAB por un plazo de cinco días hábiles a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, durante el Período de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la entidad participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, manifestando su voluntad de suscribir las acciones nuevas que conforme a la Relación de Canje les corresponda e indicando si desean suscribir adicionalmente más acciones en caso de haberlas.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieren. Igualmente, las peticiones relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, dejando a salvo la facultad del Consejo de Administración de la Sociedad de decidir su adjudicación.

El número de acciones que se podrá suscribir será en todo caso un número entero positivo, sin decimales ni fracciones, que resultará de aplicar la Relación de Canje y cada acción suscrita deberá ser desembolsada al precio de treinta y cinco euros (35€) por acción.

El desembolso íntegro del importe de suscripción de las acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades participantes de Iberclear ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

2.2.1.2 Periodo de Asignación Discrecional.

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente (GVC Gaesco Beka S.V. S.A.), en su caso, determinará si hay acciones sobrantes por suscribir, y se abrirá, entonces, el Periodo de Asignación Discrecional a fin de su distribución en las condiciones que se establecerán.

A tal efecto, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad no más tarde del quinto día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y se iniciará el Período de Asignación Discrecional.

El Periodo de Asignación Discrecional tendrá una duración de dos días hábiles desde que la Entidad Agente se lo comunique al Consejo de Administración según lo previsto en el párrafo anterior, pudiéndose dar por finalizado el mismo día de su inicio. Durante este período, los accionistas e inversores podrán cursar peticiones de suscripción de acciones sobrantes ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas e inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los accionistas e inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Entidad Agente notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

2.2.2. Cierre anticipado y suscripción incompleta

No obstante, lo previsto en los apartados anteriores, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente siempre y cuando hubiese quedado íntegramente suscrito.

Se autoriza expresamente la suscripción incompleta de la ampliación de capital, de modo que el capital social quedará efectivamente ampliado en la parte que finalmente resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional.

2.2.3. Desembolsos

El desembolso íntegro del tipo de emisión de cada nueva acción suscrita en ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Finalmente, el desembolso íntegro del tipo de emisión de las acciones asignadas en el Periodo de Asignación Discrecional deberá realizarse a través de los medios que Iberclear pone a disposición de las entidades depositarias tras el cierre del Periodo de Asignación Discrecional.

2.2.4. Incorporación a negociación de las acciones en el MAB.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “LMV”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

Las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

2.3. En la medida en que la Entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital dineraria por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A fecha del presente Documento de Ampliación, los principales accionistas de la Sociedad han manifestado su intención de ejecutar, como mínimo, la suscripción de nuevas acciones, por los derechos que les corresponden, de acuerdo a la participación actual que tienen en la Sociedad.

2.4. Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivos. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de MERCAL es el previsto en la ley española y, en particular, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de MERCAL son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y se encuentran inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad estarán denominadas en euros (€).

En cuanto que las acciones objeto de la ampliación son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

2.5. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

No existe ninguna restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.

No aplica

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

4.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

La Sociedad designó el 16 de diciembre de 2013 a PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, también PKF ATTEST), y actúa en tal condición y asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular MAB 16/2016.

PKF ATTEST fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de julio de 2013 según se establecía en la entonces vigente Circular MAB 10/2010, actual Circular MAB 2/2018, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

La Sociedad y PKF ATTEST declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

PKF ATTEST tiene su domicilio profesional en la calle Orense 81 de Madrid y está inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 4205, Sección 8, Hoja 34713, Folio 112, con CIF B-95221271.

PKF ATTEST actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

4.2. En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en la entidad emisora.

Tal y como se indica en el apartado 1.5.a) del presente Documento de Ampliación, la Sociedad obtiene el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias mediante informes de valoración de empresas tasadoras independientes. Las empresas tasadoras que han realizados estos informes de valoración han sido las siguientes:

- 1- Eurovaloraciones, S.A., inscrita en el Banco de España, Cód. 4388.
- 2- Ibertasa, S.A., inscrita en el Banco de España, Cod 4.422.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-SOCIMI.

Además de PKF ATTEST, como Asesor Registrado, han colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión en el MAB-SOCIMI, los siguientes asesores:

- 1- PKF ATTEST Legal y Fiscal, S.L., ha prestado sus servicios como asesor legal en el proceso de ampliación de capital.
- 2- GVC Gaesco Beka S.V. S.A., presta sus servicios como Entidad Agente.

Anexo I. Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2018, junto con el informe de revisión limitada.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2018

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

R
R
S

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los Accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Como consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

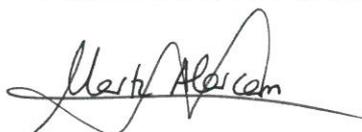
El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el

alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. en relación con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 15/2016 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

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



Marta Alarcón Alejandre

2 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/01917
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

.....
Informe sobre trabajos distintos
a la auditoria de cuentas
.....

**Estados Financieros
Intermedios**

2028

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2018 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		25.584.566	25.795.782
Inmovilizado intangible	5	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	6	2.781	5.329
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		2.781	5.329
Inversiones inmobiliarias	7	25.060.148	25.266.830
Terrenos		16.256.907	16.256.907
Construcciones		8.803.241	9.009.923
Inversiones financieras a largo plazo	9	521.638	523.623
Otros activos financieros		521.638	523.623
ACTIVO CORRIENTE		188.551	144.073
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	166.625	95.303
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.369	1.355
Deudores varios	9	24.503	-
Activos por impuesto corriente	15	93.948	93.948
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	46.805	-
Periodificaciones a corto plazo		19.457	25.661
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.470	23.109
Tesorería		2.470	23.109
TOTAL ACTIVO		25.773.117	25.939.855

f

fr

f

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2018 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO		16.058.491	16.298.061
Fondos propios		16.058.491	16.298.061
Capital	11a)	5.266.359	5.266.359
Capital suscrito		5.266.359	5.266.359
Reservas		9.932.863	9.449.957
Legal y estatutarias		1.070.136	1.070.136
Otras reservas	11c)	8.862.727	8.379.821
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11d)	(122.281)	(132.781)
Resultado del ejercicio	3	981.551	2.414.526
(Dividendo a cuenta)		-	(700.000)
PASIVO NO CORRIENTE		6.523.078	7.314.410
Deudas a largo plazo	12	6.364.931	7.156.263
Deuda con entidades de crédito	12.1	5.848.437	6.619.610
Otros pasivos financieros		516.494	536.653
Pasivos por impuesto diferido	15	158.147	158.147
PASIVO CORRIENTE		3.191.548	2.327.384
Deudas a corto plazo	12	2.824.033	2.026.291
Deuda con entidades de crédito	12.1	2.823.044	2.025.302
Otros pasivos financieros		989	989
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	367.515	301.093
Acreedores varios	12	2.074	39.007
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	365.441	262.086
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.773.118	25.939.855

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado al 30 de junio de 2018 (expresada en euros)

	Nota	30.06.2018	30.06.2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7,16 a)	1.275.760	1.304.545
Prestaciones de servicios		1.275.760	1.304.545
Otros ingresos de explotación:		46.801	31.476
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		46.801	31.476
Gastos de personal:	16 b)	(19.075)	(13.286)
Sueldos, salarios y asimilados		(14.500)	(10.099)
Cargas sociales		(4.575)	(3.186)
Otros gastos de explotación	16 c)	(97.907)	(109.202)
Servicios exteriores		(91.261)	(90.787)
Tributos		(6.646)	(18.415)
Amortización del inmovilizado	6,7	(209.231)	(208.715)
Otros resultados	16 d)	20.158	-
		<u>1.016.505</u>	<u>1.004.818</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros:		-	1.867
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1.867
De terceros		-	1.867
Gastos financieros:	12.1), 16 e)	(34.954)	(34.025)
Por deudas con terceros		(34.954)	(34.025)
RESULTADO FINANCIERO		<u>(34.954)</u>	<u>(32.158)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>981.551</u>	<u>972.660</u>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>981.551</u>	<u>972.660</u>
Operaciones interrumpidas netas de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	<u>981.551</u>	<u>972.660</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
 Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2018 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Nota	30.06.2018	30.06.2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	981.551	972.660
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		981.551	972.660

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018

	Capital		Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Nota	Escriturado						
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		5.266.359	8.793.919	(133.770)	(595.863)	2.916.814	(700.000)	15.547.459
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	972.660	-	972.660
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(10)	989	-	(1.664.905)	700.000	(963.926)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.664.905)	700.000	(964.905)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	(10)	989	-	-	-	979
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	656.048	-	595.863	(551.909)	-	700.002
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017		5.266.359	9.449.957	(132.781)	-	1.672.660	-	16.256.195
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		5.266.359	9.449.957	(132.781)	-	2.414.526	(700.000)	16.298.061
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	981.551	-	981.551
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	10.500	-	(1.931.620)	700.000	(1.221.120)
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	-	(1.931.620)	700.000	(1.231.620)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11d)	-	-	10.500	-	-	-	10.500
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	482.906	-	-	(482.906)	-	(1)
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018		5.266.359	9.932.863	(122.281)	-	981.551	-	16.058.491

	Nota	30.06.2018	30.06.2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.184.412	1.252.778
Resultado del ejercicio antes de impuestos		981.551	972.660
Ajustes del resultado:		244.185	240.873
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	209.231	208.715
Ingresos financieros (-)		-	(1.867)
Gastos financieros (+)		34.954	34.025
Cambios en el capital corriente:		(17.772)	71.403
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(71.322)	33.875
Otros activos corrientes (+/-)		6.204	(15.511)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		66.422	44.709
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(19.076)	8.329
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(23.552)	(32.158)
Pagos de intereses (-)		(23.552)	(34.025)
Cobros de intereses (+)		-	1.867
		(1.205.051)	(1.272.270)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.205.051)	(1.272.270)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		26.569	(308.344)
Emisión:			
Otras deudas (+)		26.569	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		-	(308.344)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.231.620)	(963.926)
Dividendos (-)		(1.231.620)	(964.905)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		-	979
		(20.639)	(19.492)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(20.639)	(19.492)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		23.109	22.918
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.470	3.425

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

1) Actividad

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. se constituyó el 9 de abril de 2003 bajo la denominación de MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. Con fecha 16 de enero de 2014, la sociedad se transformó en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en la calle Orense nº 81, de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 2 de julio de 2014.

Constituye el objeto social de la compañía:

- 1) La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.
- 2) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- 3) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 4) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- 5) La tenencia de acciones o participaciones Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros compuestas por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

Las cuentas anuales del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 24 de mayo de 2018.

REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada 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. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.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 esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

A.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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

A.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.

En este sentido el plazo se computará:

- 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.
- 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 en el capital 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley .

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 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
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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 siguiente a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Principios contables

Los estados financieros intermedios adjuntos se han formulado aplicando los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Asimismo, los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas empresas, las Normas para la formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.d).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.h)

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 3.002.997 euros (2.183.311 euros a cierre del ejercicio 2017) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de los estados financieros intermedios no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance

e) Comparación de la información

Las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 se presentan comparativas con las del ejercicio anterior.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

g) Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio cerrado al 30 de junio de 2018 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas a los estados financieros intermedios sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

3) Aplicación del resultado

El 24 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2017, consistente en la distribución de dividendos por importe de 1.931.620 euros y la dotación de reservar voluntarias por importe de 482.906 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización aplicados son los siguientes:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

Elemento	Años de vida útil
Instalaciones técnicas y maquinaria	12%
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10%
Equipos para proceso de la información	4%

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d) Deterioro de valor del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible, o de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y 2017 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

A cierre de los ejercicios semestrales de 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad realiza correcciones valorativas por deterioro como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

a) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en 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.

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

a) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

f.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan 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. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

f.2.1) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

d) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) **Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del 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 el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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 negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La sociedad comunicó el día 19 de mayo de 2014 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI siendo ésta aprobada en 2015.

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

a) 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.

b) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas a los estados financieros intermedios.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) 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.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, la Sociedad incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos, sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

k) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31.12.16	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.17	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 30.06.18	36.469	4.738	26.666	67.873
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.16	(28.950)	(2.309)	(24.306)	(55.565)
Dotación a la amortización	(4.376)	(474)	(2.129)	(6.979)
Saldo al 31.12.17	(33.326)	(2.782)	(26.436)	(62.544)
Dotación a la amortización	(2.188)	(237)	(124)	(2.549)
Saldo al 30.06.18	(35.514)	(3.019)	(26.560)	(65.092)
Valor Neto Contable al 31.12.17	3.143	1.955	231	5.329
Valor Neto Contable al 30.06.18	955	1.719	107	2.781

El valor bruto de los elementos en uso que se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 30.06.2018	Saldo al 31.12.2017
Equipos informáticos	12.716	12.716
Total	12.716	12.716

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, son los siguientes

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.16	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Saldo al 31.12.17	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Saldo al 30.06.18	16.256.907	16.692.663	32.949.570
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.16	-	(4.524.960)	(4.524.960)
Dotación a la amortización	-	(411.142)	(411.142)
Saldo al 31.12.17	-	(4.936.102)	(4.936.102)
Dotación a la amortización	-	(206.682)	(206.682)
Saldo al 30.06.18	-	(5.142.784)	(5.142.784)
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.16	-	(3.178.872)	(3.178.872)
Entradas	-	432.234	432.234
Saldo al 31.12.17	-	(2.746.638)	(2.746.638)
Saldo al 30.06.18	-	(2.746.638)	(2.746.638)
Valor Neto Contable al 31.12.17	16.256.907	9.009.923	25.266.830
Valor Neto Contable al 30.06.18	16.256.907	8.803.241	25.060.148

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Estepona) y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 12).

El uso de dichas inversiones consiste principalmente en el arrendamiento de oficinas.

Al 30 de junio de 2018 y 30 de junio de 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.275.760 euros y 1.304.545 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 37.031 euros y 92.028 euros, respectivamente.

Durante los ejercicios de seis meses terminados el 30 de junio de 2018 y el 30 de junio de 2017, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo y su fecha de adquisición es la siguiente:

- Local comercial calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 Plazas de garaje calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.

- 2 locales comerciales en calle Príncipe de Vergara, 211 Madrid adquiridos el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- Local comercial en calle Santa Engracia 179 Madrid adquirido el 26 de junio de 2003 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 30 de abril de 1993. (*)
- Local comercial en calle Potosí 10, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Diego de León 32, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en Via Augusta 20-22, Barcelona adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Raimundo Fernández Villaverde 42, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en Francisco Silvela 80, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Luchana 23, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Guzmán el Bueno 16, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Hospital en Estepona (Málaga) adquirido el 14 de diciembre de 2006 existiendo sobre el mismo una obligación de venta en el ejercicio 2020, una vez finalizado el contrato de arrendamiento.
- Terrenos en Cabañas de Yepes, Toledo adquiridos el 30 de noviembre de 2007.

(*) Alquilado con opción a compra a la fecha del vencimiento del contrato a valor de mercado.

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantía hipotecaria detallados en la nota 12 de la memoria.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (euros)
Local comercial Calle Orense 11, Madrid	268.336
Local comercial Calle Principe de Vergara 211, Madrid	156.832
Local comercial Calle Francisco Silvela 80, Madrid	139.864
Local comercial Calle Santa Engracia 179, Madrid	255.927
Hospital (Estepona)	1.058.686

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.06.18	Saldo al 30.06.17
Menos de un año	2.534.696	2.599.922
Entre uno y cinco años	7.684.089	6.899.714
Más de cinco años	9.046.811	9.985.398
	19.265.597	19.485.034

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dichos contratos han ascendido a 4.800 euros a 30 de junio de 2018 (4.800 euros a 30 de junio de 2017).

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	30.06.2018	30.06.2017
Menos de un año	9.600	9.600
	9.600	9.600

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30.06.2018		Total
	No corriente	Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	25.872	25.872
Fianzas entregadas	521.638	-	521.638
Total	521.638	25.872	547.511
	521.638	25.872	547.511

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.2017		Total
	No corriente	Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.355	1.355
Fianzas entregadas	523.623	-	523.623
Total	523.623	1.355	524.978
	523.623	1.355	524.978

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

Concepto	30.06.18	31.12.17
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.369	1.355
Deudores varios	24.503	-
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	93.948	93.948
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	46.805	-
Total	166.625	95.303

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 5.266.359 euros, representado por 876.266 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 5% son las siguientes:

Aramont 52, S.L.	7,29%
Amplefoth Investment, S.L.	6,63%
IFPG 5686, S.L.	8,13%
Famcosam Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,63%
Naleva 2003, S.L.	5,16%
Vivasol-06, S.L.	5,16%

Las 876.266 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, esta reserva se encontraba completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

El importe de 8.862.727 euros al 30 de junio de 2018 (8.379.821 euros al 31 de diciembre de 2017), son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

d) Acciones/Participaciones propias

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio semestral 2018	3.429	6,01	35,661	122.281

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2017	3.729	6,01	35,608	132.781

Las acciones propias de la sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El contrato denominado “Contrato de préstamo de valores entre particulares” firmado con fecha 3 de junio de 2014, sigue en vigor en el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, presentando determinadas condiciones, siendo las más significativas las siguientes:

- Traspaso temporal de títulos, entando el prestatario (Mercial Inmuebles SOCIMI, S.A.) obligado a la devolución de los mismos, bien cuando le sean solicitados o al concluir el plazo acordado.
- El prestamista de los valores no cuenta con derechos de voto.
- El contrato tendrá una duración de 5 años.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2016	3.756
Ventas	(27)
Acciones a 31.12.2017	3.729
Ventas	(300)
Acciones a 30.06.2018	3.429
	<u>3.429</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

Concepto	30.06.2018		
	No corriente	Corriente	Total
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>			
Acreedores varios	-	2.074	2.074
<u>Deudas a corto y largo plazo</u>			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	5.848.437	2.823.044	8.671.481
Otros pasivos financieros	516.494	989	517.483
	<u>6.364.931</u>	<u>2.826.107</u>	<u>9.191.038</u>

Concepto	31.12.2017		
	No corriente	Corriente	Total
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>			
Acreedores varios	-	39.007	39.007
<u>Deudas a corto y largo plazo</u>			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	6.619.610	2.025.302	8.644.912
Otros pasivos financieros	536.653	989	537.642
	<u>7.156.263</u>	<u>2.065.298</u>	<u>9.221.561</u>

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 383.713 euros (403.872 euros en 2017), corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el inmueble arrendado.

El resto, 132.781 euros (132.781 euros en 2017), corresponde a un préstamo de valores entre particulares realizado por los socios para la adquisición derivativa de acciones propias (nota 11d).

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

12.1) Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su calificación:

a) Clasificación por vencimientos

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	30.06.2018					Total
				No corriente					
				2020	2021	2022	2023	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.524.098	427.240	-	-	-	-	427.240
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	259.697	174.829	176.886	178.966	181.071	305.229	1.016.981
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	499.330	337.865	341.160	344.488	347.848	677.584	2.048.946
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	9.000.000	510.906	2.355.270	-	-	-	-	2.355.270
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	28.324	-	-	-	-	-	-
<i>Visas</i>		-	688	-	-	-	-	-	-
TOTAL		31.966.700	2.823.044	3.295.204	518.046	523.454	528.919	982.813	5.848.437

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Correiente	31.12.17					Total
				No corriente					
				2019	2020	2021	2022	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.013.000	1.018.552	427.240	-	-	-	1.445.792
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	170.000	174.829	174.829	176.886	178.966	486.300	1.191.810
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	330.000	334.602	337.865	341.160	344.488	1.025.432	2.383.547
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	4.500.000	512.239	1.598.460	-	-	-	-	1.598.460
<i>Visas</i>		-	63	-	-	-	-	-	-
TOTAL		25.470.000	2.025.302	3.126.443	939.934	518.046	523.454	1.511.732	6.619.610

Tanto los préstamos hipotecarios como las pólizas de crédito se encuentran referenciados a un tipo de interés de mercado.

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga) cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 asciende a 9.757.323 euros (9.897.740 euros a 31 de diciembre de 2017).
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.047.150 euros (2.053.248 euros a 31 de diciembre de 2017), calle Luchana con valor neto contable de 1.566.585 euros (1.574.443 euros a 31 de diciembre de 2017), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.412.656 euros (1.420.540 euros a 31 de diciembre de 2017), calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 984.075 euros (989.287 euros a 31 de diciembre de 2017) y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 501.157 euros (505.170 euros a 31 de diciembre de 2017).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 asciende a 1.669.523 euros (1.674.969 euros a 31 de diciembre de 2017), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.304.521 euros (1.308.845 euros a 31 de diciembre de 2017) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 604.585 euros (607.042 euros a 31

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

de diciembre de 2017).

- Póliza de crédito Bankinter (4.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 de 1.567.825 euros (1.575.757 euros a 31 de diciembre de 2017) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.184.984 euros (2.192.580 euros a 31 de diciembre de 2017). En 2018 se ha ampliado la póliza quedando el límite en 9.000.000 de euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 30 de junio de 2018 y a 30 de junio de 2017, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30.06.2018	30.06.2017
Intereses	34.954	34.025
Total	34.954	34.025

13) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 12.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

No existe riesgo de tipo de cambio.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

Concepto	30.06.18	31.12.17
Acreeedores varios	2.074	39.007
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	365.441	262.086
Total	367.515	301.093

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	30.06.18	30.06.17
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9,08	8,52
Ratio de operaciones pagadas	8,67	8,08
Ratio de operaciones pendientes de pago	32,70	17,06
	30.06.18	30.06.17
	Importe	Importe
Total pagos realizados	173.357	145.526
Total pagos pendientes	3.018	7.568





Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

30.06.2018			
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	128.298
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	236.228
Activo por impuesto corriente	93.948	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	916
Por conceptos diversos	46.805	-	-
	140.753	158.147	365.441

31.12.2017			
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	127.139
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	134.297
Activo por impuesto corriente	93.948	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	650
	93.948	158.147	262.086

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2014 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. optó en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Los pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles se producen por la existencia de amortización acelerada en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente con anterioridad al nuevo régimen fiscal.

Pasivos por impuesto diferidos registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Al 30.06.18	Al 31.12.17
Créditos fiscal Amortización No deducible	158.147	158.147
Total pasivos por impuesto diferido	158.147	158.147

Al cierre de 30 de junio de 2018 y de 31 de diciembre de 2017, no sean producido movimientos de los impuestos diferidos.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) <u>Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009</u>	Reserva legal: 898.872
	<u>Reservas Voluntarias: 7.723.941</u>
	<u>Resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.186.848</u>
b-1) <u>Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%</u>	<u>1.705.791</u>
b-2) <u>Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%</u>	N/A
b-3) <u>Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 20-25-30%</u>	<u>811.113</u>
c-1) <u>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%</u>	<u>6.522.356</u>
c-2) <u>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%</u>	N/A
c-3) <u>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas</u>	N/A

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

<u>sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%</u>	
<u>d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%</u>	<u>N/A</u>
<u>d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%</u>	<u>N/A</u>
<u>d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 20-25-30%</u>	<u>N/A</u>
<u>f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento</u>	<u>Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 7)</u>
<u>f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009</u>	<u>N/A</u>
<u>g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009</u>	<u>Todos los indicados en la Nota 7</u>
<u>h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009</u>	<u>1.310.104</u>

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación:

<u>Mercados geográficos</u>	<u>30.06.2018</u>	<u>30.06.2017</u>
<u>Prestación de servicios</u>	<u>1.275.760</u>	<u>1.304.545</u>
	<u>1.275.760</u>	<u>1.304.545</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	<u>30.06.18</u>	<u>30.06.17</u>
Sueldos, salarios y asimilados	<u>(14.500)</u>	<u>(10.099)</u>
Seguridad social	<u>(4.575)</u>	<u>(3.186)</u>
	<u>(19.075)</u>	<u>(13.286)</u>

c) Otros gastos de explotación:

	<u>30.06.18</u>	<u>30.06.2017</u>
Servicios exteriores	<u>(91.261)</u>	<u>(90.787)</u>
Tributos	<u>(6.646)</u>	<u>(18.415)</u>
	<u>(97.907)</u>	<u>(109.202)</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2018

d) Otros resultados:

	30.06.18	30.06.17
Gastos excepcionales	20.158	-
	20.158	-

17) Información sobre el medio ambiente

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

18) Operaciones con partes vinculadas

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Durante el ejercicio correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección, siendo ejercida la misma por los miembros del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene contratada pólizas de responsabilidad civil de Administradores.

19) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio anual de 2017 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección.

Remuneración del ejercicio a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2017 han ascendido a 8.300 euros. Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2018 por otros conceptos han ascendido a 3.000 euros (3.000 euros en 2017).

No existen personal empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Avales: a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

20) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y hasta la fecha de emisión del informe de revisión limitada, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en los estados financieros intermedios.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS E INFORME DE GESTIÓN

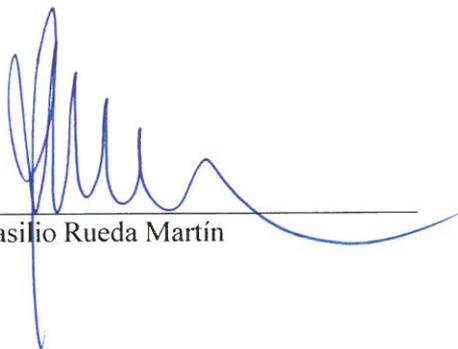
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas, que se extienden en las páginas número 1 a 27.

Madrid, 26 de julio de 2018



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Esteban Costa Pérez

Anexo II. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, junto con el informe de auditoría.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2017

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mercal Inmuebles SOCMI, S.A. (por encargo de los administradores):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mercal Inmuebles SOCMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2017, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 25.267 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2017 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

10 de abril de 2018



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2018 Nº 01/18/01854
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Cuentas Anuales

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2017 (expresado en euros)

ACTIVO	<u>Nota</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		25.795.782	25.790.085
Inmovilizado material	6	5.329	12.308
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		5.329	12.308
Inversiones inmobiliarias	7	25.266.830	25.245.737
Terrenos		16.256.907	16.256.907
Construcciones		9.009.923	8.988.830
Inversiones financieras a largo plazo	9	523.623	532.040
Otros activos financieros		523.623	532.040
ACTIVO CORRIENTE		144.073	59.481
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	95.303	35.479
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.355	2.979
Deudores varios	9	-	9.001
Activos por impuesto corriente	15	93.948	20.554
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	-	2.945
Periodificaciones a corto plazo		25.661	1.084
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		23.109	22.918
Tesorería		23.109	22.918
TOTAL ACTIVO		25.939.855	25.849.566

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2017 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO		16.298.061	15.547.459
Fondos propios		16.298.061	15.547.459
Capital	11a)	5.266.359	5.266.359
Capital suscrito		5.266.359	5.266.359
Reservas		9.449.957	8.793.919
Legal y estatutarias		1.070.136	1.070.136
Otras reservas	11c)	8.379.821	7.723.783
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11d)	(132.781)	(133.770)
Resultados de ejercicios anteriores		-	(595.863)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(595.863)
Resultado del ejercicio	3	2.414.526	2.916.814
(Dividendo a cuenta)	3	(700.000)	(700.000)
PASIVO NO CORRIENTE		7.314.410	7.751.983
Deudas a largo plazo	12	7.156.263	7.593.836
Obligaciones y otros valores negociables			
Deuda con entidades de crédito	12.1	6.619.610	7.062.742
Otros pasivos financieros		536.653	531.094
Pasivos por impuesto diferido	15	158.147	158.147
PASIVO CORRIENTE		2.327.384	2.550.124
Deudas a corto plazo	12	2.026.291	2.012.007
Deuda con entidades de crédito	12.1	2.025.302	2.012.007
Otros pasivos financieros		989	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	301.093	538.117
Acreedores varios	12	39.007	15.326
Pasivos por impuesto corriente	15	-	258.361
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	262.086	264.430
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.939.855	25.849.566

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

	Nota	2017	2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7,16 a)	2.527.844	2.623.170
Prestaciones de servicios		2.527.844	2.623.170
Otros ingresos de explotación:		99.726	82.602
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		99.726	82.602
Gastos de personal:	16 b)	(30.942)	(29.564)
Sueldos, salarios y asimilados		(23.518)	(22.477)
Cargas sociales		(7.424)	(7.087)
Otros gastos de explotación	16 c)	(302.883)	(447.689)
Servicios exteriores		(180.236)	(245.086)
Tributos		(122.646)	(202.603)
Otros gastos de gestión corriente		(1)	-
Amortización del inmovilizado	6,7	(418.120)	(424.921)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	432.234	1.475.334
Deterioros y pérdidas		432.234	287.011
Resultados por enajenaciones y otros		-	1.188.323
Otros resultados	16 d)	173.622	(323)
		<u>2.481.481</u>	<u>3.278.609</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros:		1.867	6.367
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.867	6.367
De terceros		1.867	6.367
Gastos financieros:	12.1), 16 e)	(68.822)	(106.974)
Por deudas con terceros		(68.822)	(106.974)
RESULTADO FINANCIERO		(66.955)	(100.607)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>2.414.526</u>	<u>3.178.002</u>
Impuestos sobre beneficios	15	-	(261.188)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>2.414.526</u>	<u>2.916.814</u>
Operaciones interrumpidas netas de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	<u>2.414.526</u>	<u>2.916.814</u>

Merval Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Nota	2017	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.414.526	2.916.814
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.414.526	2.916.814

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Nota	Escriturado	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015		5.266.359	8.793.966	(78.132)	(994.918)	1.995.272	(700.000)	14.282.547
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016		5.266.359	8.793.966	(78.132)	(994.918)	1.995.272	(700.000)	14.282.547
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	2.916.814	-	2.916.814
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(55.638)	-	(1.596.217)	(700.000)	(2.351.855)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.596.217)	(700.000)	(2.296.217)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	(47)	-	399.055	(399.055)	-	(55.638)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	700.000	699.953,0
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		5.266.359	8.793.919	(133.770)	(595.863)	2.916.814	(700.000)	15.547.459
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		5.266.359	8.793.919	(133.770)	(595.863)	2.916.814	(700.000)	15.547.459
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	2.414.526	-	2.414.526
Operaciones con socios o propietarios	3	-	(9)	989	-	(1.664.905)	(700.000)	(2.363.925)
(-) Distribución de dividendos	11d)	-	-	-	-	(1.664.905)	(700.000)	(2.364.905)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	(9)	989	-	-	-	980
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	656.047	-	595.863	(1.251.909)	700.000	700.001
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		5.266.359	9.449.957	(132.781)	-	2.414.526	(700.000)	16.298.061

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 (Expresado en euros)

	Nota	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.094.933	2.431.780
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.414.526	3.178.002
Ajustes del resultado:		52.841	(949.806)
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	418.120	424.921
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(432.234)	(287.011)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	(1.188.323)
Ingresos financieros (-)		(1.867)	(6.367)
Gastos financieros (+)		68.822	106.974
Cambios en el capital corriente:		(47.118)	307.018
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(59.824)	161.338
Otros activos corrientes (+/-)		(24.577)	11.772
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		21.337	133.908
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		15.946	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(325.316)	(103.434)
Pagos de intereses (-)		(68.822)	(106.974)
Cobros de intereses (+)		1.867	6.367
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(258.361)	(2.827)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	2.649.010
Pagos por inversiones (-):		-	(990)
Inmovilizado material		-	(990)
Cobros por desinversiones (+):		-	2.650.000
Inversiones inmobiliarias	7	-	2.650.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(2.094.742)	(5.059.354)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(429.837)	(2.707.499)
Emisión:			
Otras deudas (+)		-	44.638
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(429.837)	(2.752.137)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.664.905)	(2.351.855)
Dividendos (-)		(1.664.905)	(2.296.217)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		-	(55.638)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		191	21.436
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		22.918	1.482
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		23.109	22.918

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

1) Actividad

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante la “Sociedad”) se constituyó el 9 de abril de 2003 bajo la denominación de MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. Con fecha 16 de enero de 2014, la Sociedad se transformó en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

Su domicilio social se encuentra en la calle Orense nº 81, de Madrid.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 2 de julio de 2014.

Constituye el objeto social de la compañía:

- 1) La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.
- 2) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- 3) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 4) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- 5) La tenencia de acciones o participaciones Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las cuentas anuales están expresadas en euros que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Las cuentas anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 31 de mayo de 2017.

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada 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. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

- a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente 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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

- a.3) Los bienes inmuebles que integran 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.

En este sentido el plazo se computará:

- 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 periodo 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 dispuesto en la letra siguiente.
- 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 periodo impositivo en que se aplique el

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 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.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Así mismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.d).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.h)

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.183.311 euros (2.490.643 euros en el ejercicio 2016) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2017 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

d) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2017</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- beneficio	2.414.526
Total	<u>2.414.526</u>
<u>Aplicación</u>	
A reservas voluntarias	482.905
A dividendos	1.931.621
Total	<u>2.414.526</u>



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

El 31 de mayo de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de 2016 por importe de 2.916.814 euros, consistente en compensar 595.863 euros con resultados negativos de ejercicios anteriores, a distribuir 1.664.905 euros a los accionistas en proporción a su número de acciones y porcentaje de capital social y a dotación de reservas voluntarias por valor de 656.046 euros.

Dividendo a cuenta

Con fecha 5 de diciembre de 2017, se distribuyó un dividendo a cuenta, por un total de 700.000 euros, correspondiente a 0,79884419 euros por acción.

A continuación se incluye un cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

Beneficio desde el 01/01/17 a 30/09/17	1.684.990
Beneficios netos disponibles	<u>1.684.990</u>
Importe máximo posible a distribuir	<u>1.684.990</u>
Importe que se distribuyó	<u>700.000</u>
Liquidez en tesorería a 30 de septiembre de 2017	1.581.306
Importe bruto del dividendo a cuenta	(700.000)
Cobros previstos próximos doce meses	2.700.000
Pagos previstos próximos doce meses	<u>(2.177.000)</u>
Saldo de tesorería previsto	<u>1.404.306</u>

En el periodo comprendido entre el 30 de septiembre y el 5 de diciembre de 2017 no se ha producido ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente ni la existencia de beneficio distribuable suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente

A 31 de diciembre de 2017 ya se encuentran pagados los 700.000 euros que se han distribuido con cargo al resultado de ejercicio 2017.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

a.1) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Instalaciones técnicas y maquinaria	12%
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10%
Equipos para proceso de la información	4%

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d) Deterioro de valor del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible, o de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

En 2017 la sociedad ha registrado reversiones de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 432.234 euros (287.011 euros en el ejercicio 2016).

La Sociedad realiza correcciones valorativas por deterioro como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

e.1) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en 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.

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican, a efectos de su valoración, en las siguientes categorías:

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Se valoran posteriormente a su coste amortizado, registrando en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Se dan 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. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad

f.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

f.2.1) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f.4) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

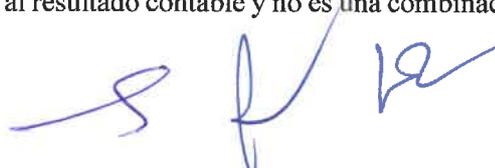
El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido 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 negocio.

De acuerdo con el principio de prudencia, sólo se reconocen los activos por impuesto diferido en la medida en que se estima probable la obtención de ganancias futuras que permitan su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, no se reconocen los activos por impuesto diferido correspondientes a diferencias temporarias deducibles derivadas del reconocimiento inicial de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

de negocios.

Tanto el gasto o el ingreso por impuesto corriente como diferido se inscriben en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, los activos y pasivos por impuesto corriente y diferido que se relacionan con una transacción o suceso reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, se reconocen con cargo o abono a dicha partida.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos no registrados anteriormente, dándose de baja aquellos activos reconocidos si ya no resulta probable su recuperación, o registrándose cualquier activo de esta naturaleza no reconocido anteriormente, en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La sociedad comunicó el día 19 de mayo de 2014 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 apartado de la Ley 11/2009 sobre SOCIMI siendo ésta aprobada en 2015.

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

h.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.

h.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

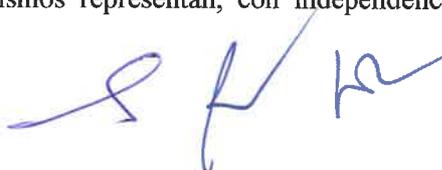
Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) 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



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante la Sociedad, incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos, sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

k) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- **Actividades de explotación:** actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados a cierre de 2017 y 2016.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2017 y 2016, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31.12.15	36.469	4.738	25.676	66.883
Entradas	-	-	990	990
Saldo al 31.12.16	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.17	36.469	4.738	26.666	67.873
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.15	(24.573)	(1.835)	(20.648)	(47.056)
Dotación a la amortización	(4.377)	(474)	(3.658)	(8.509)
Saldo al 31.12.16	(28.950)	(2.309)	(24.306)	(55.565)
Dotación a la amortización	(4.376)	(474)	(2.129)	(6.979)
Saldo al 31.12.17	(33.326)	(2.783)	(26.435)	(62.543)
Valor Neto Contable al 31.12.16	7.519	2.429	2.360	12.308
Valor Neto Contable al 31.12.17	3.143	1.955	231	5.329

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el valor bruto de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016
Equipos informáticos	12.716	12.407
Total	12.716	12.407

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2017 y 2016, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.15	17.316.661	17.441.715	34.758.376
Salidas, bajas o reducciones	(1.059.754)	(749.052)	(1.808.806)
Saldo al 31.12.16	<u>16.256.907</u>	<u>16.692.663</u>	<u>32.949.570</u>
Saldo al 31.12.17	<u>16.256.907</u>	<u>16.692.663</u>	<u>32.949.570</u>
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.15	-	(4.455.677)	(4.455.677)
Dotación a la amortización	-	(416.412)	(416.412)
Salidas, bajas o reducciones	-	347.129	347.129
Saldo al 31.12.16	<u>-</u>	<u>(4.524.960)</u>	<u>(4.524.960)</u>
Dotación a la amortización	<u>-</u>	<u>(411.141)</u>	<u>(411.141)</u>
Saldo al 31.12.17	<u>-</u>	<u>(4.936.101)</u>	<u>(4.936.101)</u>
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.15	-	(3.465.884)	(3.465.884)
Entradas	-	287.011	287.011
Saldo al 31.12.16	<u>-</u>	<u>(3.178.873)</u>	<u>(3.178.873)</u>
Entradas	<u>-</u>	<u>432.234</u>	<u>432.234</u>
Saldo al 31.12.17	<u>-</u>	<u>(2.746.639)</u>	<u>(2.746.639)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.16	<u>16.256.907</u>	<u>8.988.830</u>	<u>25.245.737</u>
Valor Neto Contable al 31.12.17	<u>16.256.907</u>	<u>9.009.923</u>	<u>25.266.830</u>

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Estepona) y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 12).

El uso de dichas inversiones consiste principalmente en el arrendamiento de oficinas.

En los ejercicios 2017 y 2016, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.527.844 euros y 2.623.170 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 137.214 euros y 105.554 euros, respectivamente.

En el ejercicio 2017 y 2016 se han revertido correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a expertos independientes, por valor de 432.234 y 287.011 euros, respectivamente, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

En noviembre de 2016, se procedió a la venta unas oficinas sitas en la calle Santa Engracia, 179 Madrid, que presentaban un valor neto contable de 1.461.677 euros, por un precio de 2.650.000 euros y habiéndose obtenido un resultado positivo de 1.188.323 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Durante el ejercicio 2017 no se ha producido la venta o adquisición de ningún inmueble.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo y su fecha de adquisición es la siguiente:

- Local comercial calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 Plazas de garaje calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 locales comerciales en calle Príncipe de Vergara, 211 Madrid adquiridos el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- Local comercial en calle Santa Engracia 179 Madrid adquirido el 26 de junio de 2003 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 30 de abril de 1993. (*)
- Local comercial en calle Potosí 10, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Diego de León 32, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en Vía Augusta 20-22, Barcelona adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Raimundo Fernández Villaverde 42, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en Francisco Silvela 80, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Luchana 23, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Guzmán el Bueno 16, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Hospital en Estepona (Málaga) adquirido el 14 de diciembre de 2006 existiendo sobre el mismo una obligación de venta en el ejercicio 2020, una vez finalizado el contrato de arrendamiento.
- Terrenos en Cabañas de Yepes, Toledo adquiridos el 30 de noviembre de 2007.

(*) Alquilado con opción a compra a la fecha del vencimiento del contrato a valor de mercado.

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantía hipotecaria detallados en la nota 12 de la memoria.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

<u>Inmueble</u>	<u>Ingreso anual arrendamiento (en euros)</u>
Local comercial calle Orense 11, Madrid	268.336
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	156.832
Local comercial calle Francisco Silvela, 80, Madrid	139.864
Local comercial calle Santa Engracia 179, Madrid	255.927
Hospital (Estepona)	1.058.686

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.17	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	2.535.135	2.557.861
Entre uno y cinco años	9.399.090	7.572.737
Más de cinco años	9.657.072	10.565.553
	21.591.297	20.696.151

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dicho contratos han ascendido a 9.600 euros (9.600 euros en 2016). Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	2017	2016
Menos de un año	9.600	9.600
	9.600	9.600

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras, se clasifican en base a las siguientes categorías:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	2017		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.355	1.355
Fianzas entregadas	523.623	-	523.623
Total	523.623	1.355	524.978

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	2016		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	11.980	11.980
Fianzas entregadas	532.040	-	532.040
Total	532.040	11.980	544.020



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

Concepto	31.12.17	31.12.16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.355	2.979
Deudores varios	-	9.001
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	93.948	20.554
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	-	2.945
Total	95.303	35.479

11) Fondos Propios

a) **Capital social**

El capital social asciende a 5.266.359 euros, representado por 876.266 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 5% son las siguientes:

Aramont 52, S.L.	7,29%
Amplefoth Investment, S.L.	6,63%
IFPG 5686, S.L.	8,13%
Famcosam Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,63%
Naleva 2003, S.L.	5,16%
Vivasol-06, S.L.	5,16%

Las 876.266 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) **Reserva legal**

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio esta reserva se encontraba completamente constituida.

c) **Reserva voluntarias**

El importe de 8.379.821 euros al 31 de diciembre de 2017 (7.723.783 euros al 31 de diciembre de 2016), son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

d) Acciones/Participaciones propias

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2017	3.729	6,01	35,608	132.781

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2016	3.756	6,01	35,6150	133.770

Las acciones propias de la sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El contrato denominado “Contrato de préstamo de valores entre particulares” firmado con fecha 3 de junio de 2014, sigue en vigor en 2017, presentando determinadas condiciones, siendo las más significativas las siguientes:

- Traspaso temporal de títulos, entando el prestatario (Mercial Inmuebles SOCIMI, S.A.) obligado a la devolución de los mismos, bien cuando le sean solicitados o al concluir el plazo acordado.
- El prestamista de los valores no cuenta con derechos de voto.
- El contrato tendrá una duración de 5 años.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2015	2.287
Adquisiciones	3.027
Ventas	(1.558)
Acciones a 31.12.2016	3.756
Ventas	(27)
Acciones a 31.12.2017	3.729

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Las deudas a largo y corto plazo, se clasifican en base a las siguientes categorías:

Concepto	2017		Total
	No corriente	Corriente	
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreeedores varios	-	39.007	39.007
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	6.619.610	2.025.302	8.644.912
Otros pasivos financieros	536.653	989	537.642
	<u>7.156.263</u>	<u>2.065.298</u>	<u>9.221.561</u>

Concepto	2016		Total
	No corriente	Corriente	
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreeedores varios	-	15.326	15.326
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	7.062.742	2.012.007	9.074.749
Otros pasivos financieros	531.094	-	531.094
	<u>7.593.836</u>	<u>2.027.333</u>	<u>9.621.169</u>

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 403.873 euros (397.324 euros en 2016), corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el inmueble arrendado.

El resto, 132.780 euros (133.770 euros en 2016), corresponde a un préstamo de valores entre particulares realizado por los socios para la adquisición derivativa de acciones propias (nota 11d).

12.1) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

a) Clasificación por vencimientos

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	31.12.17					Total
				Largo Plazo					
				2019	2020	2021	2022	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.013.000	1.018.552	427.240	-	-	-	1.445.792
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	170.000	174.829	174.829	176.886	178.966	486.300	1.191.810
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	330.000	334.602	337.865	341.160	344.488	1.025.432	2.383.547
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	4.500.000	512.239	1.598.460	-	-	-	-	1.598.460
<i>Visas</i>	-	-	63	-	-	-	-	-	-
TOTAL		25.470.000	2.025.302	3.126.443	939.934	518.046	523.454	1.511.732	6.619.610

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	31.12.16					Total
				No corriente					
				2018	2019	2020	2021	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.007.000	1.014.773	1.018.524	429.531	-	-	2.462.828
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	168.000	170.775	172.785	175.564	176.878	666.579	1.362.581
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	326.400	331.370	334.602	341.304	341.160	1.366.846	2.715.282
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	4.500.000	510.599	513.000	9.051	-	-	-	522.051
<i>Visas</i>	-	-	8	-	-	-	-	-	-
TOTAL		25.470.000	2.012.007	2.029.918	1.534.962	946.399	518.038	2.033.425	7.062.742

Tanto los préstamos hipotecarios como las pólizas de crédito se encuentran referenciados a un tipo de interés de mercado.

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga) cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende 9.897.740 euros.
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio 2017 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.053.248 euros, calle Luchana con valor neto contable de 1.574.443 euros, calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.420.540 euros, calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 989.287 euros y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 505.170 euros.
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 asciende a 1.674.969 euros, calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.308.845 euros y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 607.042 euros.
- Póliza de crédito Bankinter (4.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio 2017 de 1.575.757 euros y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.192.580 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

	2017	2016
Intereses	68.822	106.974
Total	68.822	106.974

13) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 12.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable

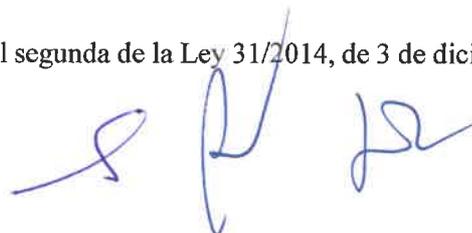
No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance de “Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

Concepto	31.12.17	31.12.16
Acreeedores varios	39.007	15.326
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	-	258.361
Otras deudas con las Administraciones Públicas	262.086	264.430
Total	301.093	538.117

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	19,31	11,12
Ratio de operaciones pagadas	12,48	10,17
Ratio de operaciones pendientes de pago	72,32	30,95
	2017	2016
	Importe	Importe
Total pagos realizados	173.357	173.357
Total pagos pendientes	22.287	8.232
	195.644	181.589

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuenta	2017		
	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	127.139
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	134.297
Activo por impuesto corriente	93.948	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	650
	93.948	158.147	262.086



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

2016

Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	129.351	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	134.464	
Activo por impuesto corriente	20.554	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-	
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	-	258.361	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	615	
Por conceptos diversos	2.945	-	-	
	23.499	158.147	522.791	

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	2017	2016
<i>Resultado contable</i>	2.414.526	3.178.002
<i>Base imponible previa</i>	2.414.526	3.178.002
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(2.414.526)	(2.133.251)
<i>Base imponible</i>	--	1.044.751
Tipo de gravamen 25%	--	261.188
<i>Cuota íntegra</i>	--	261.188
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(93.948)	(2.827)
IMPORTE A DEVOLVER / PAGAR	(93.948)	258.361

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2017 y del ejercicio 2015, respectivamente.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. optó en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Los pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles se producen por la existencia de amortización acelerada en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente con anterioridad al nuevo régimen fiscal.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es el siguiente:

	Al 31.12.17	Al 31.12.17
Créditos fiscal Amortizacion No deducible	158.147	158.147
Total pasivos por impuesto diferido	158.147	158.147

Durante 2017 y 2016 no se han producido movimientos de los impuestos diferidos.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: 898.872 Reservas Voluntarias: 7.723.941 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.186.848
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	1.222.886
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 20-25-30%	811.113
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	4.590.734
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 20-25-30%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la Nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	827.199

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2014 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación:

Mercados geográficos	2017	2016
Prestación de servicios	2.527.844	2.623.170
	<u>2.527.844</u>	<u>2.623.170</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	(23.518)	(22.477)
Seguridad social	(7.424)	(7.087)
	<u>(30.942)</u>	<u>(29.564)</u>

c) Otros gastos de explotación:

	2017	2016
Servicios exteriores	(180.236)	(245.086)
Tributos	(122.646)	(202.603)
Otros gastos de gestión corriente	(1)	-
	<u>(302.883)</u>	<u>(447.689)</u>

d) Otros resultados:

	2017	2016
Ingresos excepcionales	173.622	-
Gastos excepcionales	-	(322)
	<u>173.622</u>	<u>(322)</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2017

Los ingresos excepcionales registrados a cierre del ejercicio 2017 se corresponden a la extinción del contrato de un arrendatario con anterioridad al vencimiento del mismo. Este hecho ha provocado que dicho arrendatario tenga que abonar una sanción acordada mediante contrato.

17) Información sobre el medio ambiente

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

18) Operaciones con partes vinculadas

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

La Sociedad no tiene contratada pólizas de responsabilidad civil de Administradores.

19) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección. La distribución del personal al término de los ejercicios 2017 y 2016 es de una persona (mujer).

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 8.300 y 7.800 euros, respectivamente. Los honorarios devengados por los auditores durante los ejercicios 2017 y 2016 por otros conceptos han ascendido a 3.000 euros.

No existen personal empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Avales: Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

20) Hechos posteriores al cierre

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no hay acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las cuentas anuales del ejercicio 2017.



FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

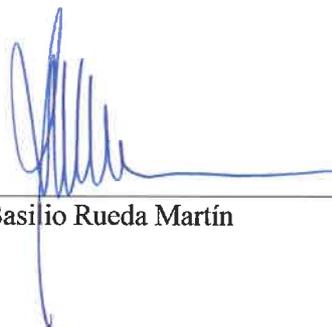
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, Los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 28.

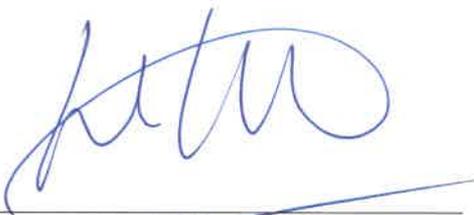
Madrid, 12 de marzo de 2018



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Estéban Costa Pérez

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

En el cuadro siguiente se comparan las partidas más significativas de la cuenta de resultados y se puede apreciar de forma rápida y sencilla los incrementos y disminuciones del año en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior, expresado en miles de euros.

CONCEPTOS	EJERCICIO	EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	2.528	2.623	(95)
Otros ingresos de explotación	100	83	17
Gastos de personal	(31)	(30)	(1)
Otros gastos de explotación	(303)	(447)	144
Dotación amortización	(418)	(425)	7
Deterioro y enaj. Inmov.	432	1.475	(1.043)
Otros resultados	174	(0,3)	174,3
Resultados de explotación	2.481	3.279	(798)
Rdo. Financiero	(67)	(101)	34
Rdo. Ordinario	2.415	3.178	(763)
Rdo. Extraordinario	0	0	0
Rdo. Antes de Impuestos	2.415	3.178	(763)
Impuesto de Sociedades	0	(261)	261
Rdo. Ejercicio	2.415	2.917	(763)

Se observa una situación muy estable en cuanto a ingresos, aunque ligeramente inferiores a los del ejercicio 2017, fundamentalmente por los siguientes motivos:

- La reducción de ingresos por la venta de Santa Engracia.
- La sustitución de inquilinos por otros que generan menores ingresos (i.e. Diego de León, 32).

Los gastos de explotación han descendido considerablemente respecto 2016, debido a que en 2016 hubo unos gastos importantes derivados de la venta del inmueble de Santa Engracia.

Así mismo, se produce un detrimento notable en el apartado de deterioro y enajenación del inmovilizado como consecuencia de la venta producida en 2016 del



inmueble cuyo beneficio ascendió a 1.188 miles de euros. Ya que, según las tasaciones realizadas, se ha producido una reversión del deterioro superior en el año 2017 con respecto al 2016, siendo esta variación de 145 miles de euros.

En cuanto a otros resultados, se experimenta un notable aumento como consecuencia del ingreso extraordinario debido a la indemnización del inmueble de Diego de León por cancelación anticipada del contrato con CaixaBank.

Como consecuencia de lo anterior, el Resultado de Explotación alcanza los 2.481 miles de euros, disminuyendo en 798 miles de euros los obtenidos en el ejercicio anterior.

El Resultado Financiero se mantiene estable, experimentando una leve disminución de 34 miles de euros en el 2017.

Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado antes de impuestos asciende a 2.415 miles de euros, inferior en 763 miles de euros del ejercicio precedente.

2. RIESGOS Y EVOLUCION PREVISIBLE

En la actual estructura de funcionamiento de la actividad no está previsto que se produzcan rescisiones de los contratos de alquiler y la probabilidad de impagos de los actuales arrendatarios se considera muy baja, de modo que desde el punto de vista comercial la evolución estará marcada por la consolidación de los elevados beneficios derivados de los arrendamientos con escaso riesgo en su obtención, al tiempo que se va reduciendo la financiación que se requirió para la adquisición de los inmuebles actualmente arrendados.

Por tratarse de una SOCIMI un importe no inferior al 80% de los referidos beneficios será repartido anualmente como dividendos, existiendo la posibilidad de acudir eventualmente a la obtención de nueva financiación ajena a fin de afrontar la consecuente minoración de tesorería de la sociedad sin menoscabo de su liquidez.

Por su parte en relación a la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 12 de la memoria de las cuentas anuales.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable

No existe riesgo de tipo de cambio.

3. ACTIVIDADES DE I+D.

La sociedad no ha realizado actividades de Investigación y Desarrollo en el ejercicio.

4. ACCIONES PROPIAS.

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2017	3.729	6,01	34,810	129.806

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2016	3.756	6,01	35,6150	133.770

Las acciones propias de la sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de la entidad.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en el ejercicio 2017, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2016	3.756
Adquisiciones	-
Ventas	(27)
Acciones a 31.12.2017	3.729
	<u>3.729</u>

5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

No se han producido hechos posteriores al cierre que puedan afectar a la imagen fiel de las cuentas anuales.

6. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

El detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales.

7. MEDIO AMBIENTE.

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección. La distribución del personal al término de los ejercicios 2017 y 2016 es de una persona (mujer).

No existen personal empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Madrid, 05 de marzo de 2018

Fdo.: El Presidente del Consejo de Administración.



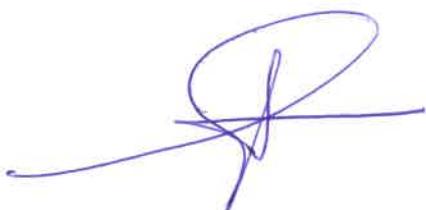
D. José Enrique García Ramos.

FORMULACIÓN DE INFORME DE GESTIÓN POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

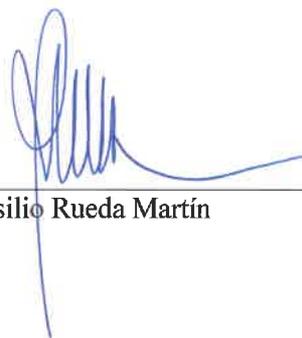
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. ha formulado el informe de gestión de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Asimismo declaran firmado de su puño y letra el citado documento, mediante la suscripción del presente folio anexo a la memoria.

Madrid, 12 de marzo de 2018



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Estéban Costa Pérez