

# mercal inmuebles socimi

## COMUNICACIÓN MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A.:

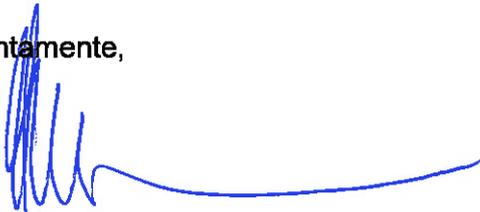
Madrid 28 de abril de 2015

Muy señores nuestros

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 9/2010 del Mercado Alternativo Bursátil, y para su puesta a disposición al público MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A. presenta la siguiente información anual de cierre del ejercicio 2014:

- Cuentas anuales del ejercicio 2014, junto con el informe de auditoría.
- Informe de gestión al 31 de diciembre de 2014

Atentamente,



---

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración

D. Basilio Rueda Martín

# Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas e Informe de Gestión de 2014

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas



## **Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas**

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

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2a de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

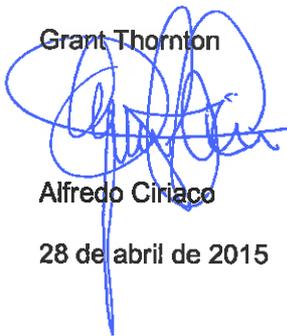
### Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio 2014 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 adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión 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 la Sociedad.

Grant Thornton



Alfredo Ciriaco

28 de abril de 2015



Miembro ejerciente:  
GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2015 Nº 01/15/07918  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

.....  
Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio  
.....

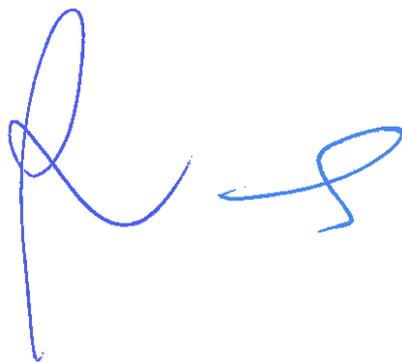
**Cuentas Anuales  
Abreviadas**

## Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014 (Expresado en euros).

### ACTIVO

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>28.184.245</b>	<b>28.717.635</b>
Inmovilizado intangible		109	237
Inmovilizado material	5	30.905	203.073
Inversiones inmobiliarias	6	27.601.538	28.126.748
Inversiones financieras a largo plazo	8.1, 9	551.693	387.577
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>93.528</b>	<b>62.629</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>8.1</b>	<b>70.258</b>	<b>20.016</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		119	114
Activos por impuesto corriente	12	70.139	19.902
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8.1</b>	<b>1.454</b>	<b>14.957</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>21.816</b>	<b>27.656</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>28.277.773</b>	<b>28.780.264</b>

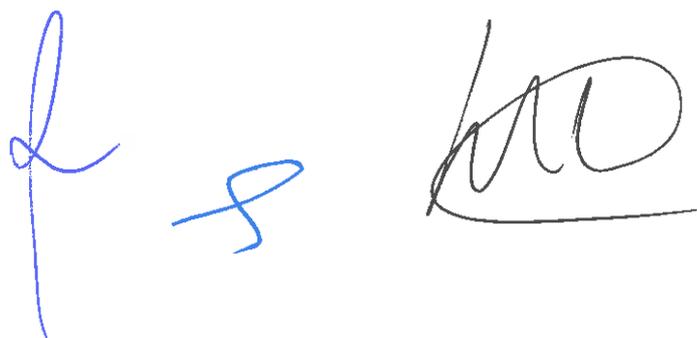


## Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014 (Expresado en euros).

### PATRIMONIO NETO Y PASIVO

	<u>Nota</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.331.392</b>	<b>12.702.323</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>11</b>	<b>14.331.392</b>	<b>12.702.323</b>
<b>Capital</b>		<b>5.266.359</b>	<b>5.266.359</b>
Capital suscrito		5.266.359	5.266.359
<b>Reservas</b>		<b>8.622.813</b>	<b>8.622.813</b>
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(83.578)</b>	<b>-</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(1.186.848)</b>	<b>(241.318)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.186.848)	(241.318)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.712.646</b>	<b>(945.531)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.791.189</b>	<b>13.947.686</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>11.633.042</b>	<b>13.789.539</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>8</b>	11.122.322	13.362.397
Otros pasivos financieros	<b>8.2, 9</b>	510.720	427.142
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>12</b>	<b>158.147</b>	<b>158.147</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.155.192</b>	<b>2.130.255</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.981.071</b>	<b>1.954.157</b>
Deuda con entidades de crédito		1.981.071	1.954.157
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>8.2</b>	<b>174.121</b>	<b>176.098</b>
Acreeedores varios		28.625	504
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>12</b>	145.496	175.594
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>28.277.773</b>	<b>28.780.264</b>



## Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 (Expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios:	6	2.761.746	2.741.504
Otros ingresos de explotación		96.253	94.703
Gastos de personal	13	(25.025)	(25.459)
Otros gastos de explotación	7	(424.024)	(371.339)
Amortización del inmovilizado	5,6	(445.995)	(492.803)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5,6	(66.269)	(3.028.104)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>1.896.686</u>	<u>(1.081.498)</u>
Ingresos financieros		5.045	6.841
Gastos financieros	8	(182.198)	(205.658)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(393)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<u>(177.153)</u>	<u>(199.210)</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>1.719.533</u>	<u>(1.280.708)</u>
Impuestos sobre beneficios	12	(6.887)	335.177
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>1.712.646</u>	<u>(945.531)</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u><u>1.712.646</u></u>	<u><u>(945.531)</u></u>

Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 (Expresado en euros)

A) ESTADO ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Nota	2.014	2.013
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	3	1.712.646	(945.531)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>1.712.646</b>	<b>(945.531)</b>

B) ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

	Nota	Capital	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2013</b>		<b>5.266.359</b>	<b>8.493.581</b>	-	<b>(1.404.407)</b>	<b>1.292.321</b>	<b>13.647.854</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	(945.531)	(945.531)
Otras variaciones de patrimonio neto distribución resultado 2012	3	-	129.232	-	1.163.089	(1.292.321)	-
<b>SALDO A FINAL DEL EJERCICIO 2013 E INICIO DEL AÑO 2014</b>		<b>5.266.359</b>	<b>8.622.813</b>	-	<b>(241.318)</b>	<b>(945.531)</b>	<b>12.702.323</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	1.712.646	1.712.646
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas) (nota 11c)		-	-	(83.578)	-	-	(83.578)
Otras variaciones de patrimonio neto distribución resultado 2013	3	-	-	-	(945.531)	945.531	-
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014</b>		<b>5.266.359</b>	<b>8.622.813</b>	<b>(83.578)</b>	<b>(1.186.848)</b>	<b>1.712.646</b>	<b>14.331.392</b>

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

**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 ha transformado 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 abreviadas**

**a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas, compuestas por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada compuesta por las notas 1 a 18, 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, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio.

Las cuentas anuales abreviadas 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 anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 10 de junio de 2014.

**b) Principios contables**

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad (RD 1514/2007), 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.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales abreviadas se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

**c) Moneda de presentación**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, las cuentas anuales abreviadas se presentan expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas 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 (nota 4b y c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4d).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas, 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.

**e) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.061.664 euros 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 Solidarios 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 abreviadas del ejercicio 2014 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 anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

**f) Agrupación de partidas**

A efectos de facilitar la comprensión del Balance de Situación, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, todos en formato abreviado, dichos estados se presentan de forma agrupada, presentándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

**g) Elementos recogidos en varias partidas**

No hay elementos patrimoniales de naturaleza similar incluidos en diferentes partidas dentro del Balance de Situación.

**h) 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.

**3) Aplicación del resultado**

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2014 que los Administradores Solidarios someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Base de reparto</u>		
Pérdidas y ganancias- beneficio	1.712.646	(945.531)
Total	<u>1.712.646</u>	<u>(945.531)</u>
<u>Aplicación</u>		
A reserva legal	154.400	
A dividendos	1.349.450	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	208.796	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(945.531)
Total	<u>1.712.646</u>	<u>(945.531)</u>

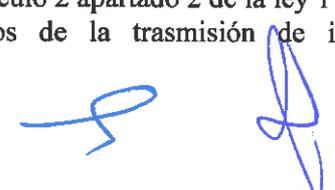


El 10 de junio de 2014 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2013, consistente en el traspaso de la pérdida por importe 945.531 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

No se han repartido dividendos a cuenta en los ejercicios 2014 y 2013.

El artículo 6 de la Ley 11/2009 por el que se regulan las SOCIMI establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los 6 meses posteriores a la conclusión de la cada ejercicio, el beneficio obtenido del ejercicio se distribuirá de la siguiente forma:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

- c) Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

#### **4) Normas de registro y valoración**

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

##### **a) Inmovilizado intangible**

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual. La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

##### *Aplicaciones Informáticas*

Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que este prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un periodo de cuatro años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

##### **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, siendo la última la correspondiente al Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, 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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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.

Los trabajos efectuados por la Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los años de vida útil 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.

**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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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 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 e intangible, 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 2014 y 2013, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

En el ejercicio 2014 y 2013, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 100.704 euros y 3.028.104 euros, respectivamente.

**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.

*Arrendamiento operativo*

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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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 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.



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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.

**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.

**f.2.2) 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.2.3) Fianzas entregadas y recibidas**



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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 imposables.

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 imposables, 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,

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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 el día 19 de mayo de 2014 ha comunicado 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.

**h) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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 abreviadas, 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 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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

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.



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

**5) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2014 y 2013, de los valores brutos (coste), 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 31.12.12	36.469	290.241	12.716	339.426
Entradas	-	2.403	12.960	15.363
Saldo al 31.12.13	36.469	292.644	25.676	354.789
Entradas	-	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	-	(287.906)	-	(287.906)
Saldo al 31.12.14	36.469	4.738	25.676	66.883
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.12	(11.445)	(86.265)	(3.778)	(101.488)
Dotación a la amortización	(4.376)	(41.438)	(4.414)	(50.228)
Saldo al 31.12.13	(15.821)	(127.703)	(8.192)	(151.716)
Dotación a la amortización	(4.376)	(10.756)	(6.228)	(21.360)
Bajas de amortización	-	137.098	-	137.098
Saldo al 31.12.14	(20.197)	(1.361)	(14.420)	(35.978)
Valor Neto Contable al 31.12.13	20.648	164.941	17.484	203.073
Valor Neto Contable al 31.12.14	16.272	3.377	11.256	30.905

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha enajenado bienes de inmovilizado material obteniendo un beneficio por los mismos de 34.435 euros.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, el valor bruto de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, es el siguiente:

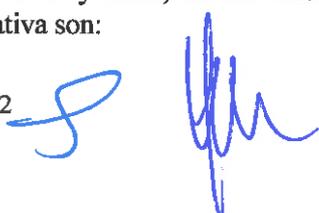
Cuenta	Saldo al 31.12.2014	Saldo al 31.12.2013
Equipos informáticos	765	765
Total	765	765



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 2014 y 2013 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

**6) Inversiones inmobiliarias**

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2014 y 2013, de los valores brutos (coste), de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.12	17.316.661	17.441.715	34.758.376
Saldo al 31.12.13	17.316.661	17.441.715	34.758.376
Saldo al 31.12.14	17.316.661	17.441.715	34.758.376
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.12	-	(3.161.078)	(3.161.078)
Dotación a la amortización	-	(442.446)	(442.446)
Saldo al 31.12.13	-	(3.603.524)	(3.603.524)
Dotación a la amortización	-	(424.506)	(424.506)
Saldo al 31.12.14	-	(4.028.030)	(4.028.030)
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.12	-	-	-
Entradas	-	(3.028.104)	(3.028.104)
Saldo al 31.12.13	-	(3.028.104)	(3.028.104)
Entradas	-	(107.083)	(107.083)
Salidas, bajas o reducciones	-	6.379	6.379
Saldo al 31.12.14	-	(3.128.808)	(3.128.808)
Valor Neto Contable al 31.12.13	17.316.661	10.810.087	28.126.748
Valor Neto Contable al 31.12.14	17.316.661	10.284.877	27.601.538

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 8)

El uso de dichas inversiones se distribuye en arrendamiento de oficinas principalmente.

En los ejercicios 2014 y 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.761.746 euros y 2.741.504 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 146.095 euros y 143.655 euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2014 y 2013 la sociedad ha realizado correcciones valorativas por deterioro tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a expertos independientes.

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.

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

- 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.
- Edificio de oficinas 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.
- 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 8 de la memoria.

**7) Arrendamiento operativo**

Como arrendadores, de los inmuebles detallados en la nota 6 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	225.297
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	165.473
Edificio de oficina calle Santa Engracia 179, Madrid	250.667
Local comercial calle Diego de León 32, Madrid	173.796
Hospital (Estepona)	1.058.523

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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.14	Saldo al 31.12.13
Menos de un año	2.761.476	2.741.504
Entre uno y cinco años	10.806.862	11.239.566
Más de cinco años	29.267.655	31.904.315
	42.835.994	45.885.386

Como arrendatarios la Sociedad tiene arrendada una oficina. Los gastos de dicho contratos han ascendido a 9.600 euros (9.600 euros en 2013). Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	2014	2013
Menos de un año	9.600	9.600
	9.600	9.600

**8) Activos y pasivos financieros a largo plazo y corto plazo**

**8.1) Activos financieros**

A1 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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	2014		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	119	119
Fianzas entregadas	551.693	-	551.693
Inversiones financieras a corto plazo	-	1.454	1.454
Activos por impuesto corriente (ver nota 12)	-	70.139	70.139
Total	551.693	71.712	623.405

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	2013		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	-	114	114
Fianzas entregadas	387.577	-	387.577
Inversiones financieras a corto plazo	-	14.957	14.957
Activos por impuesto corriente (ver nota 12)	-	19.902	19.902
Total	387.577	34.973	422.550

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

8.2) Pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	2014		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	28.625	28.625
Acreeedores varios	-	28.625	28.625
Otras deudas con las Administraciones Públicas (ver nota 12)	-	145.496	145.496
Deudas a corto y largo plazo	-	=	=
Deudas con entidades de crédito (ver nota 8)	11.122.322	1.981.071	13.103.393
Otros pasivos financieros	510.720	=	510.720
	11.633.042	2.183.817	13.816.859

Concepto	2013		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreeedores varios	-	504	504
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (Ver nota 8)	13.362.397	1.954.157	15.316.554
Otros pasivos financieros	427.142	-	427.142
	13.789.539	1.954.661	15.744.200

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler no teniendo las mismas un vencimiento preestablecido. El resto, corresponde a un préstamo de valores entre particulares realizado por los socios para la adquisición derivativa de acciones propias (nota 11.c).

8.2.1) *Deudas con entidades de crédito*

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, estos epígrafes representan la siguiente composición:

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	31.12.14					Total
				2016	2017	2018	2019	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	991.780	998.881	1.007.341	1.015.221	1.023.160	429.334	4.473.937
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	161.196	164.044	166.588	169.172	171.796	1.025.350	1.696.950
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	314.516	319.448	323.755	328.120	332.544	2.061.906	3.365.773
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	3.078.000	513.000	513.000	513.000	513.000	46.662	-	1.585.662
Visas			580						
<b>TOTAL</b>		<b>24.048.000</b>	<b>1.981.071</b>	<b>1.995.373</b>	<b>2.010.684</b>	<b>2.025.513</b>	<b>1.574.162</b>	<b>3.516.590</b>	<b>11.122.322</b>

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

31.12.13

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				2015	2016	2017	2018	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	976.167	988.260	996.876	1.006.780	1.016.782	1.457.758	5.466.456
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	157.239	159.986	162.780	165.624	168.517	1.201.207	1.858.114
Sabadell	30/11/2025	4.870.000	307.354	312.099	316.917	321.810	326.778	2.402.619	3.680.223
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	3.591.000	513.000	513.000	513.000	513.000	513.000	305.604	2.357.604
Bankinter	ilimitado	200.000	-	-	-	-	-	-	-
Visas		397	397	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>24.761.397</b>	<b>1.954.157</b>	<b>1.973.345</b>	<b>1.989.573</b>	<b>2.007.214</b>	<b>2.025.077</b>	<b>5.367.188</b>	<b>13.362.397</b>

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 2014 asciende 10.740.243 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 2014 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.082.831 euros, calle Luchana con valor neto contable de 1.480.932 euros, calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.358.966 euros, calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 888.932 euros y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 529.249 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 2014 asciende a 1.694.397 euros, calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.334.785 euros y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 628.463 euros.
- Póliza de crédito Bankinter (3.078.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio 2014 de 1.623.345 euros y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.238.175 euros. Con fecha 20 de Febrero de 2015 se ha ampliado el préstamo de Bankinter en 3.591.000 euros quedando por tanto el límite en 4.500.000 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

**9) Otros activos y pasivos financieros a largo**

Este epígrafe recoge principalmente las fianzas recibidas de inquilinos que, 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.

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

**10) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores**

El detalle de pagos realizados a proveedores, de acuerdo a la Ley 15/2010 de 5 de julio, es el siguiente:

Pagos realizados en el ejercicios	2014		2013	
	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje
Pagos realizados dentro del plazo máximo legal	395.903	100%	294.401	100%
Resto de pagos realizados en el periodo	-	-	-	-
	<u>395.903</u>	<u>100,00%</u>	<u>294.401</u>	<u>100,00%</u>
Plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos (días)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pagos pendientes a fecha de cierre	31.12.14		31.12.13	
	<u>Importe</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Importe</u>	<u>Porcentaje</u>
Pagos pendientes que sobrepasan a fecha de cierre el plazo máximo legal	-	-	-	-
Resto de pagos pendientes a fecha de cierre	28.625	100%	504	100%
	<u>28.625</u>	<u>100,00%</u>	<u>504</u>	<u>100,00%</u>

**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. – 7,92%  
 Amplefoth Investment, S.L.- 7,20%  
 Famcosam Servicios Inmibliarios, S.L. – 7,20%  
 Naleva 2003, S.L. – 5,61%  
 Vivasol-06, S.L. – 5.61%

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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

b) Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio esta reserva no se encontraba completamente constituida, ascendiendo al cierre del ejercicio 2014 a 898.872 euros, quedando pendiente de constituir 154.400 euros. (nota 3).

c) Acciones Propias

Las acciones propias en poder de la Sociedad al cierre del ejercicio son las siguientes:

<u>Acciones propias</u>	<u>Número</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición</u>	<u>Coste total de adquisición</u>
Al cierre del ejercicio 2014	2.882	6,01	29,00	83.578

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

Tras Junta General de Accionista celebrada el dos de junio de 2014 en la que se autoriza al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias sujeta a varias condiciones la Sociedad ha adquirido acciones propias mediante un contrato de préstamo con los Accionistas. Este contrato denominado "Contrato de préstamo de valores entre particulares" (nota 8) firmado con fecha 3 de junio de 2014 presenta determinadas condiciones, siendo las más significativas las siguientes:

- Traspaso temporal de títulos, estando 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.

Con fecha 19 de diciembre de 2014 un inversor ha comprado 2.090 acciones de dicha sociedad a través del Mercado Alternativo Bursátil a los siguientes precios: 200 acciones al precio de 30,87 euros/acción, 200 acciones a 32,41 euros/acción y 1.690 acciones a 33.50 euros/acción.

d) Reservas voluntarias

Son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

**12) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2014 y 2013, es el siguiente:

Cuenta	2014		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	143.742
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	1.161
Activo por impuesto corriente	70.139	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	593
	<u>70.139</u>	<u>158.147</u>	<u>145.496</u>

Cuenta	2013		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	173.889
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	1.112
Activo por impuesto corriente (ver nota 8)	19.902	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	593
	<u>19.902</u>	<u>158.147</u>	<u>175.594</u>

- 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:

	2014	2013
<i>Resultado contable</i>	1.719.533	431.243
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)		
<i>Base imponible previa</i>		
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos.		
Régimen especial (-)	- 1.685.097	
<i>Base imponible</i>	34.436	431.243
Tipo de gravamen 20% (300.000 euros)	6.887	60.000
Tipo de gravamen (Resto)		32.811
<i>Cuota íntegra</i>		92.811
Retenciones y pagos a cuenta (-)	- 57.124	- 112.713
<b>CUOTA A INGRESAR</b>	<b>- 50.237</b>	<b>- 19.902</b>

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio 2013 y del ejercicio 2014.

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 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2011 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.

**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. ha optado 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.

**13) Ingresos y gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Cargas Sociales:

	2014	2013
Sueldos, salarios y asimilados	(19.094)	(19.453)
Otras cargas sociales	(5.931)	(6.006)
TOTAL	(25.025)	(25.459)

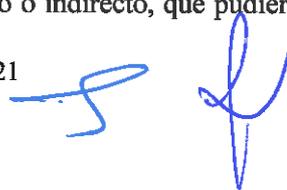


Otros gastos de explotación:

	2014	2013
Servicios exteriores	(331.043)	(306.797)
Tributos	(92.981)	(64.542)
TOTAL	(424.024)	(371.339)

**14) Operaciones con partes vinculadas**

Los miembros del Consejo de Administración 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.



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

Durante los ejercicios 2014 y 2013, 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.

**15) Otra información**

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2014 y 2013 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 2014 y 2013 es de una persona (mujer).

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2014 y 2013 han ascendido a 7.750 euros y 7.400 euros, respectivamente.

**16) 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.

**17) Hechos posteriores al cierre**

No se ha producido, con posterioridad al cierre del ejercicio, ningún acontecimiento conocido digno de especial mención.

**18) 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%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
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%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley	-

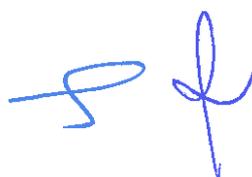
**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual terminado**  
**el 31 de diciembre de 2014**

11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	
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 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 6).
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de las cuentas anuales abreviadas objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

La memoria abreviada de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014, comparándola con la del ejercicio 2013, ha sido emitida por el Consejo de Administración con fecha 23 de marzo de 2014, en el domicilio social.

## 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.

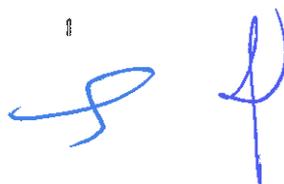
CONCEPTOS	EJERCICIO	EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	2.762	2.742	20
Gastos de personal	(25)	(25)	0
Otros gastos de explotación	(328)	(277)	(51)
Dotación amortización	(446)	(493)	47
Deterioro y enaj. Inmov.	(66)	(3.028)	2.962
Resultados de explotación	1.897	(1.081)	2.978
Rdo. Financiero	(177)	(199)	22
Rdo. Ordinario	1.720	(1.280)	3.000
Rdo. Extraordinario			0
Rdo. Antes de Impuestos	1.720	(1.280)	3.000
Impuesto de Sociedades	(7)	335	(342)
Rdo. Ejercicio	1.713	(945)	2.658



Se observa una situación muy estable en cuanto a ingresos y gastos de explotación, siendo clave en el Resultado de Explotación la variación en los deterioros y enajenaciones de inmovilizado (esencialmente inmobiliario), a la que se deben 2.962 miles de euros de los 2.978 miles de euros de evolución favorable de dicho resultado. Es así mismo estable el Resultado Financiero (que experimenta una leve mejoría de 22 miles de euros), redundando en consecuencia la mejoría del Resultado de Explotación en un incremento del Resultado del Ejercicio en magnitudes semejantes.

## 2. RIESGOS Y EVOLUCIÓN 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.

### **3. ACTIVIDADES DE I+D.**

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

### **4. ACCIONES PROPIAS.**

La sociedad tiene en préstamo las acciones propias que ha de mantener en cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, conforme al contrato de préstamo de valores firmado al efecto con los socios. Dichas acciones mantienen ese status hasta que son vendidas en Bolsa, momento en que simultáneamente son adquiridas a los socios al precio al que fueron valoradas en el préstamo, para poder efectuar la operación de venta (al precio de cotización) al nuevo accionista; el diferencial entre ambos precios se refleja contra el patrimonio neto de la sociedad en aplicación del NPGC.

### **5. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES**

La sociedad paga a sus acreedores en un periodo medio de tres días desde la recepción de la factura.

### **6. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.**

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

Madrid, 23 de marzo de 2015

  
Fdo.: El Presidente del Consejo de Administración.

D. José Enrique García Ramos.

**FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS Y EL 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. han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, estado de cambios en el patrimonio neto abreviado y memoria abreviada) y el Informe de Gestión de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014.

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 23.

Madrid, 23 de marzo 2015

\_\_\_\_\_  
D. Basilio Rueda Martín

\_\_\_\_\_  
D. José Enrique García Ramos

\_\_\_\_\_  
D. Estéban Costa Pérez