

mercal inmuebles socimi

Madrid 17 de abril de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la Sociedad):

HECHO RELEVANTE

- Cuentas anuales del ejercicio 2018, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2018.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación de su resumen mediante hecho relevante el pasado 26 de abril de 2017.

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

D. Basilio Rueda Martín

Presidente del Consejo de Administración

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A handwritten signature in blue ink, consisting of three distinct, stylized characters or initials.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mercal Inmuebles SOCMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mercal Inmuebles SOCMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 2018, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 31.404 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 2018 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 2018, 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 2018 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.

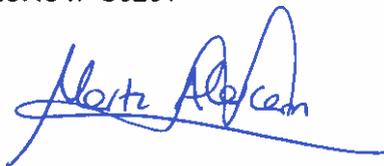
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso 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 2019



GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/02277

96,00 EUF

SELLO CORPORATIVO:

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

Cuentas Anuales

p f s

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2018 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		31.986.684	25.795.782
Inmovilizado material	6	1.465	5.329
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.465	5.329
Inversiones inmobiliarias	7	31.403.529	25.266.830
Terrenos		20.730.553	16.256.907
Construcciones		10.672.976	9.009.923
Inversiones financieras a largo plazo	9	581.690	523.623
Otros activos financieros		581.690	523.623
ACTIVO CORRIENTE		301.614	144.073
Existencias		5.194	-
Anticipos a proveedores		5.194	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	272.783	95.303
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.306	1.355
Deudores varios	9	130.724	-
Activos por impuesto corriente	15	140.753	93.948
Periodificaciones a corto plazo		18.811	25.661
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.826	23.109
Tesorería		4.826	23.109
TOTAL ACTIVO		32.288.298	25.939.855

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2018 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO		16.249.608	16.298.061
Fondos propios		16.249.608	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)	(117.271)	(132.781)
Resultado del ejercicio	3	1.967.657	2.414.526
(Dividendo a cuenta)	3	(800.000)	(700.000)
PASIVO NO CORRIENTE		13.431.693	7.314.410
Deudas a largo plazo	12	13.273.546	7.156.263
Deuda con entidades de crédito	12.1	12.699.302	6.619.610
Otros pasivos financieros		574.244	536.653
Pasivos por impuesto diferido	15	158.147	158.147
PASIVO CORRIENTE		2.606.997	2.327.384
Deudas a corto plazo	12	2.158.354	2.026.291
Deuda con entidades de crédito	12.1	2.157.365	2.025.302
Otros pasivos financieros		989	989
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	448.643	301.093
Acreedores varios	12	159.320	39.007
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	289.190	262.086
Anticipos de clientes	12	133	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		32.288.298	25.939.855

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

	Nota	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7,16 a)	2.572.768	2.527.844
Prestaciones de servicios		2.572.768	2.527.844
Otros ingresos de explotación:		102.795	99.726
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		102.795	99.726
Gastos de personal:	16 b)	(38.150)	(30.942)
Sueldos, salarios y asimilados		(29.000)	(23.518)
Cargas sociales		(9.150)	(7.424)
Otros gastos de explotación	16 c)	(314.408)	(302.883)
Servicios exteriores		(207.613)	(180.236)
Tributos		(106.795)	(122.646)
Otros gastos de gestión corriente		-	(1)
Amortización del inmovilizado	6, 7	(419.859)	(418.120)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	118.563	432.234
Deterioros y pérdidas		118.563	432.234
Otros resultados	16 d)	20.158	173.622
		2.041.867	2.481.481
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)	(74.210)	(68.822)
Por deudas con terceros		(74.210)	(68.822)
RESULTADO FINANCIERO		(74.210)	(66.955)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.967.657	2.414.526
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.967.657	2.414.526
Operaciones interrumpidas netas de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.967.657	2.414.526

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Nota	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.967.657	2.414.526
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.967.657	2.414.526

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Nota	Capital	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
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		-	-	-	-	2.414.526	-	2.414.526
Operaciones con socios o propietarios		-	(9)	989	-	(1.664.905)	(700.000)	(2.363.925)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.664.905)	(700.000)	(2.364.905)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	(9)	989	-	-	-	980
Otras variaciones de patrimonio neto		-	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
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	-	-	-	-	1.967.657	-	1.967.657
Operaciones con socios o propietarios	3	-	-	15.510	-	(1.931.620)	(800.000)	(2.731.620)
(-) Distribución de dividendos	11d)	-	-	-	-	(1.931.620)	(800.000)	(2.731.620)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	3	-	482.906	15.510	-	-	-	15.510
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	(482.906)	700.000	700.000
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		5.266.359	9.932.863	(117.271)	-	1.967.657	(800.000)	16.249.608

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

	Nota	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.240.679	2.094.933
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.967.657	2.414.526
Ajustes del resultado:		375.506	52.841
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	419.859	418.120
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(118.563)	(432.234)
Ingresos financieros (-)		-	(1.867)
Gastos financieros (+)		74.210	68.822
Cambios en el capital corriente:		18.531	(47.118)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(135.870)	(59.824)
Otros activos corrientes (+/-)		6.850	(24.577)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		147.551	21.337
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	15.946
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(121.015)	(325.316)
Pagos de intereses (-)		(74.210)	(68.822)
Cobros de intereses (+)		-	1.867
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(46.805)	(258.361)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(6.492.198)	-
Pagos por inversiones (-):		(6.492.198)	-
Inversiones inmobiliarias	7	(6.434.131)	-
Otros activos financieros		(58.067)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		4.233.236	(2.094.742)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		15.510	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		15.510	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		6.249.346	(429.837)
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		7.812.345	-
Otras deudas (+)		57.750	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.600.590)	(429.837)
Otras		(20.159)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(2.031.620)	(1.664.905)
Dividendos (-)		(2.031.620)	(1.664.905)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(18.283)	191
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		23.109	22.918
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.826	23.109

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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

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.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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 2.309.691 euros (2.183.311 euros en el 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 las cuentas anuales del ejercicio 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 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 2018

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 2018, 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 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 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 2017.

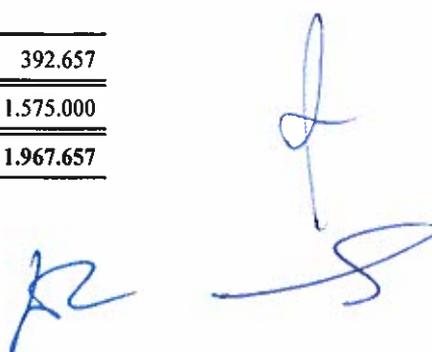
i) Importancia relativa

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 2018.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2018</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- beneficio	1.967.657
Total	<u>1.967.657</u>
<u>Aplicación</u>	
A reservas voluntarias	392.657
A dividendos	1.575.000
Total	<u>1.967.657</u>



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

El 24 de mayo de 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de 2017 por importe de 2.414.526 euros, consistente en repartir 482.905 euros a reservas voluntarias y 1.931.621 euros a dividendos.

Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de diciembre de 2018, se distribuyó un dividendo a cuenta, por un total de 800.000 euros, correspondiente a 0,91296478 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 01/01/18 a 30/09/18	1.529.805
Beneficios netos disponibles	<u>1.529.805</u>
Importe máximo posible a distribuir	<u>1.529.805</u>
Importe que se distribuyó	<u>800.000</u>
Liquidez en tesorería a 30 de septiembre de 2018	5.722.090
Importe bruto del dividendo a cuenta	(800.000)
Cobros previstos próximos doce meses	5.128.360
Pagos previstos próximos doce meses	<u>(6.260.349)</u>
Saldo de tesorería previsto	<u>3.790.101</u>

En el periodo comprendido entre el 30 de septiembre y el 10 de diciembre de 2018 no se ha producido ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente a la existencia de beneficio distribuible suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente, dado que la adquisición del local comercial (nota 7) no afecta a la liquidez de la Sociedad al haberse financiado en su totalidad.

A 31 de diciembre de 2018 ya se encuentran pagados los 800.000 euros que se han distribuido con cargo al resultado de ejercicio 2018.

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:

6 

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

7   

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

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.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

En los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

En 2018 la sociedad ha registrado reversiones de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 153.648 euros y pérdidas por deterioro por importe de 35.085 euros (432.234 euros de reversiones en el ejercicio 2017).

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

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.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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

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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 2014.

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 minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

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.

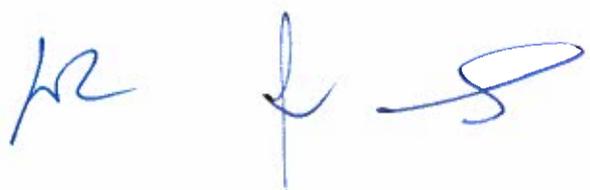


Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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.

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'R', the second is a vertical line with a hook, and the third is a cursive 'S'.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados a cierre de 2018 y 2017.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, 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 31.12.16	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.17	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.18	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)	(2.783)	(26.435)	(62.544)
Dotación a la amortización	(3.143)	(490)	(231)	(3.864)
Saldo al 31.12.18	(36.469)	(3.273)	(26.666)	(66.408)
Valor Neto Contable al 31.12.17	3.143	1.955	231	5.329
Valor Neto Contable al 31.12.18	-	1.465	-	1.465

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 31.12.18	Saldo al 31.12.17
Maquinaria	36.469	-
Equipos Informáticos	26.666	25.675
Total	63.135	25.675

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 2018 y 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017, 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 31.12.16	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Saldo al 31.12.17	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Entradas	4.473.646	1.960.485	6.434.131
Saldo al 31.12.18	20.730.553	18.653.148	39.383.701
<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	-	(415.995)	(415.995)
Saldo al 31.12.18	-	(5.352.097)	(5.352.097)
<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)
Entradas	-	153.648	153.648
Salidas, bajas o reducciones	-	(35.085)	(35.085)
Saldo al 31.12.18	-	(2.628.075)	(2.628.075)
Valor Neto Contable al 31.12.17	16.256.907	9.009.923	25.266.830
Valor Neto Contable al 31.12.18	20.730.553	10.672.976	31.403.529

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Estepona y Sevilla) 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 2018 y 2017, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.572.768 euros y 2.527.844 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 148.531 euros y 137.214 euros, respectivamente.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

Tasaciones realizadas

Inmueble	VNC	Tasación	Método de valoración	Tasa de actualización	Fecha de la tasación
CALLE ORENSE,11 MADRID	1.559.894	5.213.623	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	30/12/2018
CALLE PRÍNCIPE DE VERGARA, 211 MADRID	2.177.382	5.252.945	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,50%	30/12/2018
CALLE SANTA ENGRACIA, 179 MADRID	1.415.138	3.241.585	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,00%	30/12/2018
CALLE POTOSÍ,10 MADRID	1.300.198	1.439.484	COMPARACIÓN	-	20/12/2018
CALLE DIEGO DE LEÓN, 32 MADRID	1.713.663	1.713.663	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	30/12/2018
CALLE VÍA AUGUSTA,20-22 BARCELONA	636.364	636.364	COMPARACIÓN	-	22/12/2018
CALLE RAIMUNDO FDEZ. VILLVERDE, 42 MADRID	1.444.408	1.444.408	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	22/12/2018
CALLE FRANCISCO SILVELA, 80 MADRID	2.041.053	2.548.395	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,00%	23/12/2018
CALLE LUCHANA, 23 MADRID	1.588.779	1.588.779	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,75%	23/12/2018
CALLE GUZMÁN EL BUENO, 16 MADRID	972.186	972.186	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	7,25%	23/12/2018
CALLE ROMA,23 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID	497.144	716.114	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,75%	23/12/2018
HOSPITAL HOSPITEN- ESTEPOÑA, MALAGA	9.616.905	10.974.059	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	8,50%	23/12/2018
TERRENO CABAÑAS DE YEPES, TOLEDO	36.212	148.742	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,00%	30/12/2018
CALLE LUIS DE MORALES, SEVILLA	6.404.203	6.988.825	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	29/11/2018
Total	31.403.529	42.879.171			

En el ejercicio 2018 se han dotado correcciones valorativas, puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a expertos independientes, por valor de 35.085 euros como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

En el ejercicio 2018 y 2017 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 153.648 y 432.234 euros, respectivamente, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

En diciembre de 2018, se ha procedido a la compra de un local comercial sito en la calle Luis de Morales, 12-14-16 Sevilla, por un precio de compra de 6.300.000 euros.

Durante el ejercicio 2017 no se produjo 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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

- 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.
- Local comercial en calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla adquirido el 19 de diciembre de 2018.

(*) 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	274.457
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	159.658
Local comercial calle Francisco Silvela, 80, Madrid	141.402
Local comercial calle Santa Engracia 179, Madrid	259.243
Hospital (Estepona)	1.077.192
Local comercial calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla	346.500*

(*) El contrato de arrendamiento con Zara se ha hecho efectivo para la Sociedad en diciembre de 2018, habiendo registrado en el ejercicio un importe de 12.109 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre 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 31.12.18	Saldo al 31.12.17
Menos de un año	2.907.159	2.560.659
Entre uno y cinco años	7.223.420	5.837.420
Más de cinco años	11.081.633	9.664.306
	21.212.212	18.062.385

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dicho contrato han ascendido a 9.600 euros (9.600 euros en 2017). Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
Menos de un año	9.600	9.600
Total	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	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	132.030	132.030
Fianzas entregadas	581.690	-	581.690
Total	581.690	132.030	713.720

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre 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	31.12.18	31.12.17
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.306	1.355
Deudores varios	130.724	-
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	140.753	93.948
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	-	-
Total	272.783	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 cierre del ejercicio esta reserva se encontraba completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

d) Acciones/Participaciones propias

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad 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 2018	3.279	6,01	35,764	117.271

<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 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 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:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2016	3.756
Ventas	(27)
Acciones a 31.12.2017	3.729
Ventas	(450)
Acciones a 31.12.2018	<u><u>3.279</u></u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre 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	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	159.320	159.320
Anticipos de clientes	-	133	133
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	12.699.302	2.157.365	14.856.667
Otros pasivos financieros	574.244	989	575.233
	<u>13.273.546</u>	<u>2.317.807</u>	<u>15.591.353</u>

Concepto	2017		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores 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>

Del importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 441.464 euros (403.873 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, 132.780 euros (132.780 euros en 2017), 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 2018 y 2017, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

a) Clasificación por vencimientos

31.12.2018									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				2020	2021	2022	2023	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.017.000	426.227	-	-	-	-	426.227
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	172.000	174.829	176.886	178.966	181.071	307.318	1.019.070
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	333.000	337.865	341.160	344.488	347.848	677.885	2.049.246
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	206.033	211.558	217.217	223.028	228.993	2.655.358	3.536.153
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	429.220	5.638.551	-	-	-	-	5.638.551
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	30.055	-	-	-	-	30.055
<i>Visas</i>									
	-	-	112	-	-	-	-	-	-
TOTAL		35.746.700	2.157.365	6.819.085	735.263	746.482	757.912	3.640.561	12.699.302

31.12.17									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				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 2018 asciende 9.616.905 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 2018 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.041.053 euros, calle Luchana con valor neto contable de 1.588.779 euros, calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.444.408 euros, calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 972.186 euros y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 497.144 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 2018 asciende a 1.713.663 euros, calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.300.198 euros y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 636.364 euros.
- Préstamo Bankinter (3.780.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Sevilla, calle Luis de Morales 12-14-16 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2018 asciende a 6.404.203 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

- Póliza de crédito Bankinter (9.000.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio 2018 de 1.559.894 euros y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.177.382 euros.
- Póliza de crédito Bankinter (1.996.700 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calle Santa Engracia con valor neto contable al cierre del ejercicio 2018 de 1.415.138 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	2018	2017
Intereses	112.010	68.822
Total	112.010	68.822

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.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre 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	31.12.18	31.12.17
Acreeedores varios	159.320	39.007
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	289.190	262.086
Anticipos de clientes	133	-
Total	448.643	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:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	16,95	19,31
Ratio de operaciones pagadas	17,46	12,48
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,46	72,32
	2018	2017
	Euros	Euros
Total pagos realizados	142.010	173.357
Total pagos pendientes	29.067	22.287

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Cuenta	2018		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	133.728
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	154.546
Activo por impuesto corriente	140.753	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Organismos de la Seguridad Social	-	-	916
	<u>140.753</u>	<u>158.147</u>	<u>289.190</u>

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
	<u>93.948</u>	<u>158.147</u>	<u>262.086</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:

	2018	2017
<i>Resultado contable</i>	1.967.657	2.414.526
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)		
<i>Base imponible previa</i>	1.967.657	2.414.526
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(1.967.657)	(2.414.526)
<i>Base imponible</i>	--	--
Tipo de gravamen 25%	--	--
<i>Cuota íntegra</i>	--	--
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(46.805)	(93.948)
IMPORTE A DEVOLVER / PAGAR	(46.805)	(93.948)

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2018 y del ejercicio 2017, 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.

Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Al 31.12.18	Al 31.12.17
Créditos fiscal Amortización No deducible	158.147	158.147
Total pasivos por impuesto diferido	158.147	158.147

Durante 2018 y 2017 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%	1.705.792
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%	6.522.354
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	N/A

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 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 2018 (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	1.310.105

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 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 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	2018	2017
Prestación de servicios	2.572.768	2.527.844
	<u>2.572.768</u>	<u>2.527.844</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	(29.000)	(23.518)
Seguridad social	(9.150)	(7.424)
	<u>(38.150)</u>	<u>(30.942)</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

c) Otros gastos de explotación:

	2018	2017
Servicios exteriores	(207.613)	(180.236)
Tributos	(106.795)	(122.646)
Otros gastos de gestión corriente	-	(1)
	<u>(314.408)</u>	<u>(302.883)</u>

d) Otros resultados:

	2018	2017
Ingresos excepcionales	20.158	173.622
	<u>20.158</u>	<u>173.622</u>

Los ingresos excepcionales registrados a cierre del ejercicio 2018 se corresponden al importe no devuelto de una fianza por incumplimiento de contrato. Los correspondientes al ejercicio 2017 a la extinción del contrato de un arrendatario con anterioridad al vencimiento del mismo. Este hecho provocó que dicho arrendatario tuviera 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 2018 y 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.

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

19) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 y 2017 es de una persona (mujer).

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2018 y 2017 han ascendido a 8.300 euros en ambos ejercicios. Los honorarios devengados por los auditores durante los ejercicios 2018 y 2017 por otros conceptos han

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2018

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 2018 y 2017 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

20) Hechos posteriores al cierre

Con fecha 12 de diciembre de 2018, se ha acordado mediante acta del Consejo de Administración un aumento de capital hasta un máximo de 262.282 euros, mediante la emisión de 43.641 acciones nuevas de 6,01 euros de valor nominal y con una prima de emisión de 28,99 euros por acción, lo que hace una prima total de 1.265.153 euros. Dicha ampliación de capital se ha comunicado al MAB con fecha 9 de enero de 2019, no habiéndose inscrito en el registro mercantil a la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales.



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 2018.

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 30.

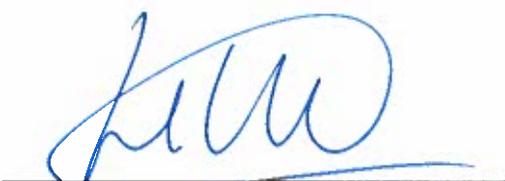
Madrid, 27 de febrero de 2019



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	2.573	2.528	45
Otros ingresos de explotación	103	100	3
Gastos de personal	(38)	(31)	(7)
Otros gastos de explotación	(314)	(303)	(11)
Dotación amortización	(420)	(418)	(2)
Deterioro y enaj. Inmov.	119	432	(313)
Otros resultados	20	174	(154)
Resultados de explotación	2.041	2.481	(440)
Rdo. Financiero	(112)	(67)	(45)
Rdo. Ordinario	1.930	2.415	(485)
Rdo. Extraordinario	0	0	0
Rdo. Antes de Impuestos	1.930	2.415	(485)
Impuesto de Sociedades	0	0	0
Rdo. Ejercicio	1.930	2.415	(485)

Se observa una situación muy estable en cuanto a ingresos, aunque ligeramente superiores a los del ejercicio 2017, fundamentalmente por el siguiente motivo:

- La aplicación de incrementos de IPC's a clientes cercanos a cero o negativos.

De la misma manera, los gastos de explotación se han mantenido estables respecto 2017.

Así mismo, se produce un detrimento notable en el apartado de deterioro ya que, según las tasaciones realizadas, se ha producido una reversión del deterioro inferior en el año 2017 con respecto al 2018, siendo esta variación de 313 miles de euros.

En cuanto a otros resultados, se experimenta una notable bajada como consecuencia del ingreso extraordinario debido a la indemnización del inmueble de Diego de León por cancelación anticipada que se produjo en 2017.

Como consecuencia de lo anterior, el Resultado de Explotación alcanza los 2.042 miles de euros, disminuyendo en 440 miles de euros los obtenidos en el ejercicio anterior.

El Resultado Financiero aumenta considerablemente, debido a los gastos financieros incurridos por la contratación de una nueva hipoteca.

Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado antes de impuestos asciende a 1.930 miles de euros, inferior en 485 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 al 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

MERCAL INMUEBLES, SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A.
INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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:

<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 2017	3.729	6,01	35,608	132.781
<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 2018	3.279	6,01	35,764	117.271

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 2018, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2017	3.729
Adquisiciones	-
Ventas	(450)
Acciones a 31.12.2018	3.279
	<u>3.279</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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 es de una persona (mujer).

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

Madrid, 27 de febrero de 2019

Fdo.: El Presidente del Consejo de Administración.



D. Basilio Rueda Martín.

FORMULACIÓN DE INFORME DE GESTIÓN POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

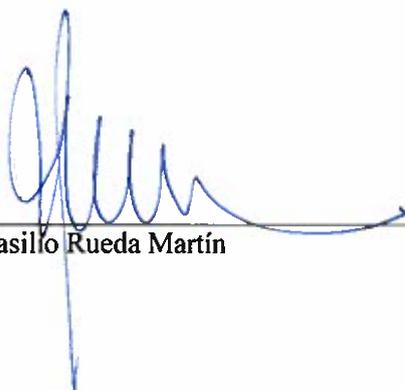
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. ha formulado el informe de gestión de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

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

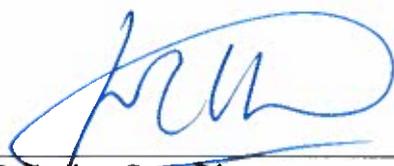
Madrid, 27 de febrero de 2019



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Esteban Costa Pérez

INFORME SOBRE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL
INTERNO DE LA EMPRESA.

mercal inmuebles socimi

Tal y como se recoge en el apartado Segundo 2.1.b. de la Circular 6/2018, de 26 de julio, sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMIS incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil en la que se establece que las entidades emisoras, coincidiendo con la publicación de la información financiera anual, deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La Sociedad incluyó dicha información en la información financiera del ejercicio 2017, publicada el 20 de abril de 2018 mediante Hecho Relevante. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2018, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su última publicación en el Mercado.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA EMPRESA.

A) INTRODUCCIÓN

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 se incorporó al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) 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.

mercal inmuebles socimi

La sociedad cuenta con un trabajador con la categoría de gerente y el Consejo de Administración está compuesto, actualmente, por tres miembros:

Consejero	Cargo
D. Basilio Rueda Martín	Presidente
D. José Enrique García Ramos	Consejero Delegado y Secretario
D. Esteban Costa Pérez	Consejero

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el Sistema de Control Interno de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de información que la Sociedad tiene con el Mercado.

B) DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

El Consejo de Administración es el responsable de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz de cara a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información pública en general y financiera en particular, al Mercado.

En este sentido, el Consejo de Administración tiene aprobado un Reglamento que contempla la obligación de los Administradores de, a través de las comunicaciones de hechos relevantes al Mercado Alternativo Bursátil y de la página web corporativa, informar al público de manera inmediata sobre toda información relevante en los términos establecidos en la normativa aplicable a la Sociedad.

Asimismo, contempla la obligación de:

- Adoptar las medidas precisas para asegurar que la información financiera semestral y cualquiera otra que la prudencia exija poner a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y que goce de la misma fiabilidad que estas últimas.
- Someter a la Junta General de Accionistas, la designación, renovación y revocación del auditor y supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría.
- Procurar formular las cuentas anuales de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del auditor. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.

Asimismo, en el artículo 5 del citado Reglamento se establecen como funciones del Consejo de Administración:

- La formulación de las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión;
- La convocatoria de la Junta General así como la publicación de los anuncios relativos a la misma;

mercal inmuebles socimi

- La ejecución de la política de autocartera de la Sociedad en el marco de la autorización de la Junta General;
- El nombramiento de Consejeros por cooptación y elevación de propuestas a la Junta General relativas al nombramiento, ratificación, reelección o cese de Consejeros;
- La designación y renovación de los cargos internos del Consejo de Administración y de los miembros de las Comisiones; en aquellos casos en que no lo hubiere acordado la Junta General de la Sociedad;
- La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración que regule su organización y funcionamiento internos;
- La aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad. Se considerarán, en especial, las siguientes:
 - El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
 - La política de inversiones y financiación;
 - La definición de la estructura del grupo societario;
 - La política de gobierno corporativo;
 - La política de responsabilidad social corporativa;
 - La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control;
 - La política de autocartera y, en especial, sus límites;
- La aprobación de las siguientes decisiones operativas, a propuesta del Presidente:
 - El nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización;
 - La información financiera que, como consecuencia de su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad deba hacer pública periódicamente;
 - Las inversiones, incluyendo la inversión en sociedades filiales o la toma de participaciones en sociedades, en España y fuera de España, u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico;
 - La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia de la Sociedad;
- La aprobación de las operaciones que la Sociedad realice con Consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo de Administración, o con personas a ellos vinculados (“Operaciones Vinculadas”). No precisarán, sin embargo, autorización del Consejo de Administración aquellas Operaciones Vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

mercal inmuebles socimi

- Que se realicen en virtud de contratos de adhesión, cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- Que se realicen a precios o tarifas de mercado, fijados con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;
- Que su cuantía no sea importante para la Sociedad, es decir cuando no sea superior al 1% de sus ingresos anuales.

Los Consejeros a los que afecte, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausentarán de la sala de reuniones mientras el Consejo de Administración delibere y vote sobre ella.

- La evaluación periódica de la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo, de las Comisiones y de sus respectivos Presidentes, en su caso; y
- Cualquier otro asunto que el Reglamento del Consejo de Administración o los estatutos reserve al conocimiento del órgano en pleno.

Por su parte, en el ejercicio 2016, el Consejo de Administración aprobó un Reglamento Interno de Conducta que contempla la obligación de coordinar, velar y vigilar el cumplimiento de los principios de actuación que en el mismo se recogen en materia de información privilegiada, valores, información relevante, conflictos de interés, autocartera, operaciones especiales, comunicación y otras.

La Compañía cuenta con una estructura y unos procedimientos de control de información financiera adecuados para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado Alternativo Bursátil, en el que cotiza la compañía.

Para garantizar que en todo momento la compañía atiende el cumplimiento de información que establece el MAB, el Consejero Delegado (D. Basilio Rueda Martín) y la Gerencia están en permanente contacto y celebran reuniones periódicas para garantizar la suficiencia organizativa en materia de cumplimiento de las obligaciones de información con el mercado y el correcto funcionamiento de los mecanismos de los que la compañía se ha dotado a tal fin. Asimismo, se mantienen reuniones periódicas con el Asesor Registrado de la Sociedad.

Es responsabilidad de la Gerencia y del Consejero Delegado el diseño, implantación y funcionamiento de los sistemas de control internos adecuados de cara a garantizar el cumplimiento de las obligaciones de información al mercado.

Con el apoyo de asesores externos se garantiza la adecuación de la información financiera y de la formulación de cuentas (cuya responsabilidad final es del Consejo de Administración) con arreglo a la normativa de aplicación. La supervisión de la información financiera es responsabilidad del Consejero Delegado. Asimismo, la Sociedad mantiene un contacto permanente con los auditores de cuentas, quienes cotejan con éstos cualquier cuestión en materia de información financiera y su reflejo contable, para valorar su potencial impacto y la subsiguiente necesidad de ser comunicada en su caso.

C) INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor externo, que es el encargado de la contabilización de los asientos

mercal inmuebles socimi

contables de la Sociedad, siempre con el apoyo de la Gerencia y bajo la supervisión del Consejero Delegado, quien realiza una revisión de los cierres que se preparan con una periodicidad mensual.

Con el objetivo y de dotar de la mayor transparencia a los accionistas, de dar cumplimiento a las exigencias de información del Mercado y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios preparados bajo la normativa contable de aplicación en España, con una periodicidad semestral. Estos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración, son sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados al Mercado.

Por otra parte, el Consejo de Administración es el responsable de formular las cuentas anuales y del informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad. Las cuentas anuales son sometidas a una auditoría externa que emite una opinión sobre las mismas.

Por último, es competencia de la Junta General de Accionistas aprobar las cuentas anuales del ejercicio y la distribución del resultado del ejercicio.

La Sociedad identifica los principales procesos de cara a establecer procedimientos de control que reduzcan cualquier riesgo asociado a los mismos. Dichos procedimientos son establecidos por la Gerencia y el Consejero Delegado, encargados asimismo de su cumplimiento.

Los órganos responsables de supervisar el proceso de identificación de riesgos de la información financiera son el Consejero Delegado, la Gerencia y, por supuesto, el Consejo de Administración como órgano último y responsable de la información financiera de la Sociedad.

El Consejero Delegado, valida la correcta presentación y desglose de la información financiera, así como las estimaciones y proyecciones que asimismo, son revisadas por el auditor externo y por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración, como máximo órgano de gobierno de la entidad, es el encargado de aprobar las políticas de seguridad de la información financiera y las políticas contables.

D) SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tal y como hemos indicado anteriormente, en el artículo 5 del Reglamento del Consejo se establece como competencia del Consejo de Administración la formulación de las cuentas anuales y del informe de gestión, así como la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad.

Dada la dimensión de la Sociedad y su actividad la Sociedad no cuenta con departamento de auditoría interna ni Comité de Auditoría.

Para asegurar la veracidad de la información se establecen controles individuales operados en las diferentes áreas sobre las transacciones que afectan al reporte de información financiera. Toda la información financiera se captura a través de las transacciones de las aplicaciones informáticas.

Corresponde al Consejo de Administración definir y actualizar las políticas contables, así como transmitir las a las personas o empresa externa implicadas en la elaboración de la información financiera. Las mismas son actualizadas para su adecuación a los cambios normativos, siempre que se producen.

mercal inmuebles socimi

El Consejero Delegado es el encargado de resolver dudas o conflictos derivados de la interpretación de las políticas contables, las cuales son validadas por el auditor externo de la Sociedad. El Consejero Delegado comunica las debilidades significativas de control interno que pudieran identificarse en otros procesos efectuadas durante el ejercicio. En estos casos, se elaboran planes de acción con el objetivo de mitigar las citadas deficiencias observadas, de los cuales se lleva a cabo el oportuno seguimiento.

E) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Elaboración de información pública en general. La Sociedad cuenta con un procedimiento interno de comunicación en el que se establece las directrices que se deben seguir en el caso de comunicación de información al mercado de cualquier índole, no solo la financiera. Los objetivos de este procedimiento son:

- 1) Que la información relevante que se publique en la página web de la compañía coincida plenamente con la información que se envíe previamente al mercado.
- 2) Que la información que se difunda por parte de la empresa en actos, presentaciones o cualquier evento público coincida plenamente con la información que se haya remitido al mercado.
- 3) Que las notas de prensa, entrevistas o declaraciones por parte de los representantes de la empresa a cualquier medio de comunicación coincidan plenamente con la información que se haya enviado al mercado.

El procedimiento conlleva filtrar la información por agentes diferentes antes de su publicación tanto en el mercado como en la página web de la Sociedad. Estos agentes son una agencia de comunicación que gestiona el contenido de la página web, el Asesor Registrado, el Consejero Delegado y la Gerencia.

En este sentido, y en lo relativo a información enviada al mercado, el procedimiento que se sigue para la publicación de información relevante es el siguiente:

- A) El Consejero Delegado envía la información relevante al Asesor Registrado, para su verificación/revisión.
- B) Posteriormente, aprobación por parte del Consejero Delegado del documento final que expone el Hecho Relevante o de la información a publicar.
- C) Envío del documento final al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a través del área privada diseñada para ello. Por parte de la Sociedad, es la gerencia quien tiene acceso a esta área privada.
- D) Una vez que es publicada tras la aceptación de la información relevante por parte del Asesor Registrado, la Gerencia solicita a la agencia de comunicación externa que modifique la página web para publicar esta información en la misma.

Cualquier otra información no relevante relativa a la Sociedad, existente en la página web de la Sociedad, esta supervisada y aprobada el Consejero Delegado y/o la Gerencia siendo estas las únicas personas autorizadas a subir/modificar la información de dicha página web.