

mercal inmuebles socimi

Madrid 28 de septiembre de 2015

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 9/2010 del Mercado Alternativo Bursátil, por medio de la presente se pone a disposición del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A.:

- Informe económico primer semestre de 2015

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Consejero delegado

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO - ACTIVO

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Descripción	30/06/2015	31/12/2014
A) ACTIVO NO CORRIENTE	28.029.761	28.184.245
I. Inmovilizado Intangible	45	109
b) Resto	45	109
II. Inmovilizado Material	25.411	30.905
III. Inversiones Inmobiliarias	27.391.000	27.601.538
V. Inversiones financieras a L/P	613.305	551.693
b) Resto	613.305	551.693
B) ACTIVO CORRIENTE	186.865	93.528
II. Deudores comerciales y otras ctas. cobrar	101.317	70.258
1. Clientes ventas y Prestación Servicios	1.277	119
b) Clientes vtas prest. serv. a C/P	1.277	119
3. Otros deudores	100.040	70.139
V. Periodificaciones a C/P	17.603	1.454
VI. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	67.945	21.816
TOTAL ACTIVO (A + B)	28.216.626	28.277.773

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO- PATRIMONIO NETO Y PASIVO

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Descripción	30/06/2015	31/12/2014
A) PATRIMONIO NETO	14.419.130	14.331.392
A-1) Fondos propios	14.419.130	14.331.392
I. Capital	5.266.359	5.266.359
1. Capital escriturado	5.266.359	5.266.359
III. Reservas	8.776.057	8.622.813
IV. (Acciones y Particip. patrimonio propias)	-76.653	-83.578
V. Resultados Ejercicios Anteriores	-994.918	-1.186.848
VII. Resultado del ejercicio	1.448.285	1.712.646
B) PASIVO NO CORRIENTE	11.895.809	11.791.189
II. Deudas a L/P	11.737.662	11.633.042
1. Deudas con entidades de crédito	10.904.520	11.122.322
3. Otras deudas a L/P	833.142	510.720
IV. Pasivos por impuesto diferido	158.147	158.147
C) PASIVO CORRIENTE	1.901.687	2.155.192
II. Deudas a C/P	1.468.308	1.981.071
1. Deudas con entidades de crédito	1.468.308	1.981.071
IV. Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	433.379	174.121
2. Otros acreedores	433.379	174.121
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	28.216.626	28.277.773

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Descripción	1er semestre 2015	1er semestre 2014
1. Importe neto cifra de negocios	1.356.210	1.379.623
5. Otros ingresos de explotación	43.389	42.669
6. Gastos de personal	-11.195	-11.133
7. Otros gastos de explotación	-108.830	-219.392
8. Amortización del inmovilizado	-216.096	-228.139
11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.	-	34.435
12. Otros resultados	453.574	-
A) Resultado explotación (del 1 al 12)	1.517.052	998.063
13. Ingresos financieros	2.630	5.045
b) Otros ingresos financieros	2.630	5.045
14. Gastos financieros	-71.397	-95.174
B) Resultado financiero (13+14+15+16+17+18)	-68.767	-90.129
C) Resultado antes de impuestos (A+B)	1.448.285	907.934
E) Resultado del ejercicio (C+19)	1.448.285	907.934

**MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL
MERCADO INMOBILIARIO, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE
DEL EJERCICIO 2015**

(Las unidades monetarias de los cuadros están expresadas en euros)

1. Actividad de la Sociedad

MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, SA. se constituyó el 9 de Abril de 2003 por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. Con fecha de 16 de Enero de 2014 se transformó en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

La sociedad tiene por objeto la adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles. Su actividad como sociedad civil, como sociedad de responsabilidad limitada y actualmente como Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario no ha experimentado variaciones.

Siendo Madrid su principal núcleo de operaciones, sus inversiones se extienden así mismo a Barcelona y Málaga.

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

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros Intermedios

Imagen fiel-

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2015 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del primer semestre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes a dicha fecha.

Moneda funcional y moneda de presentación-

Los estados financieros se presentan en euros, redondeados a la unidad más cercana, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Principios contables-

Para la elaboración de los estados financieros intermedios del primer semestre de 2015 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la preparación de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2015 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

No hay supuestos clave acerca del futuro, ni otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que lleven asociado un riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos y pasivos en el ejercicio siguiente.

Principio de empresa en funcionamiento-

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.714.822 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Como consecuencia, a la hora de formular los estados financieros intermedios del primer semestre de 2015 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.

Cambios en criterios contables-

Durante el primer semestre del ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

3. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

Inmovilizado intangible: Se compone íntegramente de “Aplicaciones Informáticas”. El movimiento habido durante el primer semestre de 2015 y durante el ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

Inmovilizado intangible	31.12.13	Var.	31.12.14	Var.	30.06.15
Coste	390	--	390	--	390
Amortización acumulada	(153)	(128)	(281)	(64)	(345)
TOTAL, NETO	237	(128)	109	(64)	45

Inmovilizado material: El movimiento habido durante el primer semestre de 2015 y durante el ejercicio 2014 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	31.12.13	Var.	31.12.14	Var.	30.06.15
Coste					
Maquinaria	36.469	--	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	292.644	(287.906)	4.738	--	4.738
Equipo informático	25.676	--	25.676	--	25.676
TOTAL	354.789	(287.906)	66.883	--	66.883
Amortización Acumulada					
Maquinaria	(15.821)	(4.376)	(20.197)	(2.170)	(22.367)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(127.703)	126.342	(1.361)	(235)	(1.596)
Equipo informático	(8.192)	(6.228)	(14.420)	(3.089)	(17.509)
TOTAL	(151.716)	115.738	(35.978)	(5.494)	(41.472)
TOTAL, NETO	203.073	(172.168)	30.905	(5.494)	25.411

Inversiones inmobiliarias: El movimiento habido durante el primer semestre de 2015 y durante el ejercicio 2014 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	31.12.13	Var.	31.12.14	Var.	30.06.15
Coste	34.758.376	--	34.758.376	--	34.758.376
Menos - Am.acumulada	(3.603.524)	(424.506)	(4.028.030)	(210.538)	(4.238.568)
Menos - Corrección por deterioro	(3.028.104)	(100.704)	(3.128.808)	--	(3.128.808)
TOTAL	28.126.748	(525.210)	27.601.538	(210.538)	27.391.000

Estas inversiones se corresponden, principalmente, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, en Madrid, Andalucía (Estepona) y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos.

4. Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y 30 de junio de 2015, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Categorías	31 - 12 - 2014		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	119	119
Fianzas entregadas	551.693	--	551.693
Efectivo y otros activos líquidos	--	21.816	21.816
Total	551.693	21.935	573.628

Categorías	30 - 6 - 2015		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	1.277	1.277
Fianzas entregadas	613.305	--	613.305
Efectivo y otros activos líquidos	--	67.945	67.945
Total	613.305	69.622	682.527

5. Pasivos Financieros

Su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Débitos y partidas a pagar- 31-12-14	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreedores Varios	28.625	--	28.625
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito	1.981.071	11.122.322	13.103.393
Otros pasivos financieros	--	510.720	510.720
TOTAL	2.009.696	11.633.042	13.642.738

Débitos y partidas a pagar- 30-6-15	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-	24.193	--	24.193
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito	1.468.308	10.904.520	12.372.828
Otros pasivos financieros	--	833.142	833.142
TOTAL	1.492.501	11.737.662	13.230.163

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los pasivos financieros constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

6. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2014 y 30 de junio de 2015, estos epígrafes presentan la siguiente composición:

31.12.14									
Entidad y descripción	Vtº	Capital concedido/ Límite	Corto Plazo	Largo Plazo					Total l/p
				2016	2017	2018	2019	Resto	
Préstamo hipotecario									
Banif	14/05/2020	13.600.000	991.780	998.881	1.007.341	1.015.221	1.023.160	429.334	4.473.937
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	161.196	164.044	166.588	169.172	171.796	1.025.350	1.696.950
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	314.516	319.448	323.755	328.120	332.544	2.061.906	3.365.773
Póliza de Crédito									
Bankinter	20/04/2020	3.078.000	513.000	513.000	513.000	513.000	46.662	--	1.585.662
<i>Visas</i>			579	--	--	--	--	--	--
TOTAL			1.981.071	1.995.373	2.010.684	2.025.513	1.574.162	3.516.590	11.122.322

30.6.15									
Entidad y descripción	Vtº	Capital concedido/ Límite	Corto Plazo	Largo Plazo					Total l/p
				2º sem. 2016	2017	2018	2019	Resto	
Préstamo hipotecario									
Banif	14/05/2020	13.600.000	992.655	500.740	1.007.341	1.015.221	1.023.160	429.334	3.975.796
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	161.171	82.467	166.588	169.172	171.796	1.025.350	1.615.373
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	314.110	160.517	323.755	328.120	332.544	2.061.906	3.206.842
Póliza de Crédito									
Bankinter	20/04/2023	4.500.000	--	--	--	--	165.659	1.940.850	2.100.659
<i>Visas</i>			371	--	--	--	--	--	--
TOTAL			1.468.307	743.724	1.497.684	1.512.513	1.693.159	5.457.440	10.904.520

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

7. Fondos propios y desarrollo de la actividad

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2014 y 30 de junio de 2015, el capital social está constituido por 876.266 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas ellas son de la misma serie y clase y confieren a sus titulares los mismos derechos.

Existe un préstamo de valores de los accionistas a la sociedad para la cotización de dichas acciones en el Mercado Alternativo Bursátil en virtud del cual la sociedad contaba con 2.882 acciones propias en préstamo a 31 de diciembre de 2014, y con 2.287 acciones propias en préstamo a 30 de junio de 2015.

Dividendos-

Con fecha 28 de mayo de 2015, la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó un reparto de dividendos por importe de 1.349.450 euros, con cargo a los resultados del ejercicio 2014. Dicho dividendo fue abonado a los accionistas de la Sociedad en el mes de junio de 2015.

Resultado del periodo-

Durante el periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2015 la actividad de la Sociedad se ha desarrollado sin prácticamente hecho extraordinario alguno. Como único hecho reseñable cabe destacar la indemnización recibida de un cliente por la resolución unilateral de un contrato de arrendamiento de un local situado en Barcelona por importe de 453.574 euros que figura registrado en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El nivel de ocupación de los inmuebles propiedad de la compañía ha derivado en la consecuente estabilidad del flujo de ingresos de la actividad, alcanzándose en estos 6 meses un volumen de facturación de 1.356.210 euros; así mismo, es destacable que esta misma estabilidad se traslada a la tesorería, ya que la Sociedad continúa sin tener retrasos de cobros. En relación a los gastos de la actividad, los mismos han estado completamente enmarcados en la operativa habitual de la empresa. Como consecuencia de todo lo señalado, el resultado del semestre (beneficio de 1.448.285 euros) consolida la tendencia estable de dichos resultados en periodos anteriores, e incluso los supera.

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes desde la fecha de cierre de estados financieros intermedios del primer semestre de 2015 hasta la de su formulación.