

# mercal inmuebles socimi

Madrid 14 de octubre de 2016

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 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.:

- Informe financiero primer semestre de 2016, junto con el informe de revisión del auditor de cuentas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

---

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Consejero delegado

# Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios Abreviados al 30 de junio de 2016

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom center of the page.

## **Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia Abreviada**

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

Hemos revisado el balance de situación abreviado adjunto de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2016, y los correspondientes estados abreviados de resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas explicativas. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en España (Plan General de Contabilidad y sus normas de desarrollo). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

### *Alcance de la revisión*

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

### *Conclusión*

Como resultado de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la información financiera intermedia abreviada que se adjunta no expresa la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2016, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en España (Plan General de Contabilidad y sus normas de desarrollo).

*Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios*

El informe de gestión intermedio adjunto del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Grant Thornton



Alfredo González

16 de septiembre de 2016

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2016 N.º 01/16/15057  
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas

**Estados Financieros  
Intermedios Abreviados**

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Balance abreviado al 30 de junio de 2016 (expresado en euros).**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>27.228.430</b>	<b>27.389.029</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>16.564</b>	<b>19.827</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>26.624.864</b>	<b>26.836.815</b>
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8.1</b>	<b>587.002</b>	<b>532.386</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>71.141</b>	<b>210.857</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>30.695</b>	<b>196.816</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8.1</b>	1.533	96.266
Activos por impuesto corriente	<b>10</b>	20.283	100.549
Otros créditos con las Administraciones Públicas		8.878	-
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8.1</b>	<b>15.978</b>	<b>12.559</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>24.468</b>	<b>1.482</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>27.299.571</b>	<b>27.599.886</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>14.298.992</b>	<b>14.282.547</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>9</b>	<b>14.298.992</b>	<b>14.282.547</b>
<b>Capital</b>		<b>5.266.359</b>	<b>5.266.359</b>
Capital suscrito		5.266.359	5.266.359
<b>Reservas</b>		<b>8.797.303</b>	<b>8.793.966</b>
<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(133.770)</b>	<b>(78.132)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>(595.863)</b>	<b>(994.918)</b>
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(595.863)	(994.918)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>964.963</b>	<b>1.995.272</b>
<b>(Dividendo a cuenta)</b>		<b>-</b>	<b>(700.000)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>11.413.728</b>	<b>10.478.612</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>11.255.581</b>	<b>10.320.465</b>
Deuda con entidades de crédito	<b>8</b>	10.653.241	9.834.009
Otros pasivos financieros	<b>8.2</b>	602.340	486.456
<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>10</b>	<b>158.147</b>	<b>158.147</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.586.853</b>	<b>2.838.728</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>1.248.780</b>	<b>2.692.877</b>
Deuda con entidades de crédito		1.248.780	1.992.877
Otros pasivos financieros		-	700.000
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>338.074</b>	<b>145.851</b>
Acreedores varios	<b>8.2</b>	462	10.766
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>10</b>	337.612	135.085
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>27.299.571</b>	<b>27.599.886</b>



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al período de seis meses  
terminado el 30 de junio de 2016 (expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	6	1.313.777	2.673.571
Otros ingresos de explotación		32.567	84.317
Gastos de personal	11	(12.807)	(28.531)
Otros gastos de explotación	11	(102.415)	(271.129)
Amortización del inmovilizado	5,6	(216.206)	(437.297)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5,6	-	(337.076)
Otros resultados	11	-	452.314
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<u>1.014.916</u>	<u>2.136.169</u>
<b>Ingresos financieros</b>		6.096	3.245
Gastos financieros	8	(56.050)	(140.699)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<u>(49.953)</u>	<u>(137.454)</u>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<u>964.963</u>	<u>1.998.715</u>
Impuesto sobre beneficios	10	-	(3.444)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<u>964.963</u>	<u>1.995.272</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>964.963</u>	<u>1.995.272</u>



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 (Expresado en euros)

A) ESTADO ABREVIADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	30.06.2016	31.12.2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	964.963	1.995.272
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>964.963</b>	<b>1.995.272</b>

B) ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital suscrito	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuentas)	TOTAL
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2014 E INICIO DEL AÑO 2015</b>		<b>5.266.359</b>	<b>8.622.813</b>	<b>(83.578)</b>	<b>(1.186.848)</b>	<b>1.712.646</b>	-	<b>14.331.392</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	1.995.272	-	1.995.272
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.349.563)	(700.000)	(2.049.563)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	9c	-	-	5.446	-	-	-	5.446
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	171.153	-	191.931	(363.083)	-	0
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2015 E INICIO DEL AÑO 2016</b>		<b>5.266.359</b>	<b>8.793.966</b>	<b>(78.132)</b>	<b>(994.917)</b>	<b>1.995.272</b>	<b>(700.000)</b>	<b>14.282.547</b>
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	964.963	-	964.963
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.596.218)	700.000	(896.218)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	9c	-	-	(55.638)	-	-	-	(55.638)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	3.338	-	399.054	(399.054)	-	3.338
<b>SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2016</b>		<b>5.266.359</b>	<b>8.797.303</b>	<b>(133.770)</b>	<b>(595.863)</b>	<b>964.963</b>	-	<b>14.298.992</b>

0



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Estado de flujos de efectivo correspondiente al período de seis meses terminado**  
**el 30 de junio de 2016 (expresado en euros)**

	Nota	<u>30.06.16</u>	<u>31.12.15</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.544.069</b>	<b>2.605.623</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		964.963	1.998.715
<b>Ajustes del resultado:</b>		<b>266.159</b>	<b>911.827</b>
Amortización del inmovilizado (+)	5	216.206	437.297
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6	-	337.076
Ingresos financieros (-)		(6.096)	(3.245)
Gastos financieros (+)		56.050	140.699
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>362.920</b>	<b>(140.480)</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		103.969	(96.147)
Otros activos corrientes (+/-)		5.460	(11.105)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		192.223	(28.270)
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		61.268	(4.957)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(49.972)</b>	<b>(164.440)</b>
Pagos de intereses (-)		(56.050)	(140.699)
Cobros de intereses (+)		6.077	3.226
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-	(26.967)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(1.521.083)</b>	<b>(2.625.957)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>75.134</b>	<b>(1.276.507)</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)	8	819.232	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)	8	(744.098)	(1.276.507)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(1.596.218)</b>	<b>(1.349.450)</b>
Dividendos (-)		(1.596.218)	(1.349.450)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>22.986</b>	<b>(20.334)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.482	21.816
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		24.468	1.482



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

**1) Actividad**

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

**2) Bases de presentación de los estados financieros abreviados**

**a) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance abreviado, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros abreviados compuestas por las notas 1 a 14, 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 modificaciones posteriores, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

terminados el 30 de junio de 2016.

Los estados financieros intermedios formulados por los administradores serán sometidos a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobados sin modificación alguna.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 18 de mayo de 2016.

**b) Principios contables**

Los estados financieros intermedios adjuntos se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad (RD 1514/2007), así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

**c) Moneda de presentación**

De acuerdo con la normativa legal vigente en materia contable, los estados financieros intermedios se presentan expresados en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

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

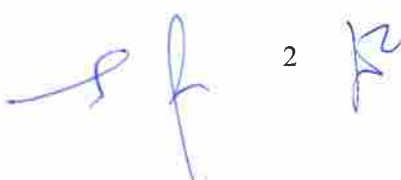

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4a, 4b y 4c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4d).

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

**e) Principio de empresa en funcionamiento**

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 1.515.713 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores Solidarios de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

 2 

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

Como consecuencia, a la hora de formular los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 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.

**f) Comparación de la información**

Por corresponder las cifras del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del 30 de junio de 2016 sólo al período de seis meses terminado en dicha fecha, no son directamente comparables con las del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, que comprende doce meses.

**g) Agrupación de partidas**

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

**h) Elementos recogidos en varias partidas**

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

**i) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes**

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

**3) Aplicación del resultado**

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

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 apartado 2 de la ley 11/2009.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

3

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

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

El 18 de mayo de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2015, consistente en el traspaso a resultados negativos de ejercicios anteriores de 399.054 euros y 1.596.217 euros al reparto de dividendos.

**4) Normas de registro y valoración**

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

**a) Inmovilizado material**

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por 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.


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 años de vida útil aplicados son los siguientes:

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

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

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

  
4

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

**b) 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.

**c) Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias**

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material 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.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

Al 30 de junio de 2016 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias (337.076 euros a 31 de diciembre de 2015).

**d) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

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

*Arrendamiento operativo*

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

**e) Instrumentos financieros**

f.1) Activos financieros

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

*f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

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



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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

f.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.

**f) 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.

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocio.

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

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

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

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

**g) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios 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.

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

9

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

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.

**h) 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.

    
10

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

**i) 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.

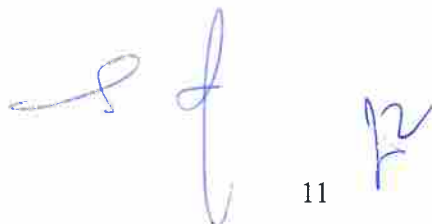
**j) Estado de flujos de efectivo**

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.

**5) Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones de cada partida del balance abreviado incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31.12.14	36.469	4.738	25.676	66.883
Saldo al 31.12.15	36.469	4.738	25.676	66.883
Entradas	-	-	992	992
Saldo al 30.06.16	36.469	4.738	26.668	67.875
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.14	(20.197)	(1.361)	(14.420)	(35.978)
Dotación a la amortización	(4.376)	(474)	(6.228)	(11.078)
Saldo al 31.12.15	(24.573)	(1.835)	(20.648)	(47.056)
Dotación a la amortización	(2.188)	(237)	(1.830)	(4.255)
Saldo al 30.06.16	(26.761)	(2.072)	(22.478)	(51.311)
Valor Neto Contable al 31.12.15	11.896	2.903	5.028	19.827
Valor Neto Contable al 30.06.16	9.708	2.666	4.190	16.564

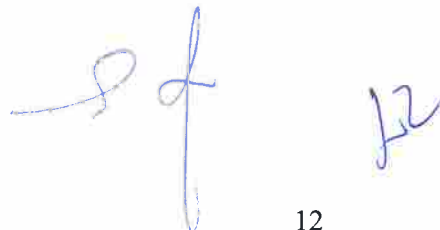
El valor bruto de los elementos en uso que se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 30.06.2016	Saldo al 31.12.2015
Equipos informáticos	765	765
Total	765	765

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

**6) Inversiones inmobiliarias**

Los saldos y variaciones de cada partida del balance abreviado incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.14	17.316.661	17.441.715	34.758.376
Saldo al 31.12.15	17.316.661	17.441.715	34.758.376
Saldo al 30.06.16	17.316.661	17.441.715	34.758.376
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.14	-	(4.028.030)	(4.028.030)
Dotación a la amortización	-	(427.646)	(427.646)
Saldo al 31.12.15	-	(4.455.676)	(4.455.676)
Dotación a la amortización	-	(211.951)	(211.951)
Saldo al 30.06.16	-	(4.667.627)	(4.667.627)
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.14	-	(3.128.808)	(3.128.808)
Entradas	-	(337.076)	(337.076)
Saldo al 31.12.15	-	(3.465.884)	(3.465.884)
Saldo al 30.06.16	-	(3.465.884)	(3.465.884)
Valor Neto Contable al 31.12.15	17.316.661	9.520.154	26.836.815
Valor Neto Contable al 30.06.16	17.316.661	9.308.203	26.624.864

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Estepona) y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 8).

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

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.313.777 euros y 2.673.571, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 85.865 euros y 143.070 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro (337.076 euros a 31 de diciembre de 2015).

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

- Local comercial calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 Plazas de garaje calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 locales comerciales en calle Príncipe de Vergara, 211 Madrid adquiridos el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

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

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

(\*\*) El arrendatario ha manifestado a la Sociedad su deseo de ejercitar la opción de compra y, en consecuencia, en los próximos meses, previsiblemente antes del cierre del ejercicio 2016, una vez que se haya formalizado la necesaria escritura de división horizontal del edificio, la Sociedad procederá a de las tres plantas altas del edificio por el precio de ejercicio acordado en la opción de compra y que asciende a un importe de 2.650.000 euros.

El precio de venta (2.650.000 euros) supone una prima del 81% respecto valor en libros del activo (1.461.725 euros), y supondrá, una vez que sea formalizada la operación en los próximos meses, un beneficio para la Sociedad en la operación de venta por un importe de 1.188.275 euros, aproximadamente.

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantía hipotecaria detallados en la nota 8.

## 7) Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 6, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

<b>Inmueble</b>	<b>Ingreso anual arrendamiento (en euros)</b>
Local comercial calle Orense 11, Madrid	225.042
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	167.509
Edificio de oficina calle Santa Engracia 179, Madrid	251.000
Local comercial calle Diego de León 32, Madrid	173.796
Hospital (Estepona)	1.053.961

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.06.16	Saldo al 31.12.15
Menos de un año	2.727.571	2.761.476
Entre uno y cinco años	10.717.129	10.501.129
Más de cinco años	25.142.124	26.505.909
	38.586.824	39.768.514

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

**8.1 Activos financieros**

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	30.06.16		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	1.533	1.533
Fianzas entregadas	587.002	-	587.002
Inversiones financieras a corto plazo	-	15.978	15.978
Total	587.002	17.511	604.513

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	31.12.15		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	96.266	96.266
Fianzas entregadas	532.386	-	532.386
Inversiones financieras a corto plazo	-	12.559	12.559
Total	532.386	108.825	641.211

**8.2) Pasivos financieros**

Al 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, su clasificación por categorías y clases, así como su valor en libros, se detalla a continuación:



**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

Concepto	30.06.16		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	462	462
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 8.2.1)	10.653.241	1.248.780	11.902.021
Otros pasivos financieros	602.340	-	602.340
	11.255.581	1.249.242	12.504.823

Concepto	31.12.15		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	10.766	10.766
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 8.2.1)	9.834.009	1.992.877	11.826.886
Otros pasivos financieros	486.456	700.000	1.186.456
	10.320.465	2.703.643	13.024.108

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo 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, corresponde a un préstamo de valores entre particulares realizado por los socios para la adquisición derivativa de acciones propias (nota 9c).

*8.2.1) Deudas con entidades de crédito*

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 30 de junio de 2016 asciende a 10.470.658 euros (10.459.409 euros a 31 de diciembre de 2015).
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al 30 de junio de 2016 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.071.539 euros (2.077.636 euros a 31 de diciembre de 2015), calle Luchana con valor neto contable de 1.432.167 euros (1.439.270 euros a 31 de diciembre de 2015), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.309.326 euros (1.316.618 euros a 31 de diciembre de 2015), calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 851.148 euros (859.211 euros a 31 de diciembre de 2015) y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 517.209 euros (521.233 euros a 31 de diciembre de 2015).

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2016 asciende a 1.619.866 euros (1.625.243 a 31 de diciembre de 2015), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.321.815 euros (1.328.318 euros a 31 de diciembre de 2015) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 419.128 euros (420.928 euros a 31 de diciembre de 2015).
- Póliza de crédito Bankinter (3.078.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al 30 de junio de 2016 de 1.595.551 euros (1.607.482 euros a 31 de diciembre de 2015) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.215.378 euros (2.222.977 euroa a 31 de diciembre de 2015). Con fecha 20 de febrero de 2015 se ha ampliado el préstamo de Bankinter en 3.591.000 euros quedando por tanto el límite en 4.500.000 euros.

Dichos préstamos se encuentran **garantizados** por los inmuebles en cuestión.

**9) 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.	7,32%
Amplefoth Investment, S.L.	6,66%
IFPG 5686, S.L.	8,16%
Famcosam Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,66%
Naleva 2003, S.L.	5,19%
Vivasol-06, S.L.	5,19%

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

b) Reserva legal

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

Al cierre del ejercicio la reserva legal ha sido totalmente constituida.

c) Acciones propias

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

 17

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 30.06.16	3.756	6,01	35,6150	133.770

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
A 31.12.15	2.287	6,01	34,1635	78.132

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 a cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2016, presentando determinadas condiciones, siendo las más significativas las siguientes:

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

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias a 30 de junio de 2016, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2015	2.287
Adquisiciones	3.027
Ventas	(1.558)
Acciones 30.06.2016	3.756
	3.756

d) Reservas voluntarias

Son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

**10) Situación fiscal**

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, es el siguiente:

18

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

30.06.16

Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	140.073	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	196.924	
Activo por impuesto corriente	20.283	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	615	
	<u>20.283</u>	<u>158.147</u>	<u>337.612</u>	

31.12.15

Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	132.553	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	1.925	
Activo por impuesto corriente	100.549	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	606	
	<u>100.549</u>	<u>158.147</u>	<u>135.085</u>	

Con fecha 20 de abril de 2015, la Sociedad fue sometida a un expediente sancionador como consecuencia de no ingresar, dentro del plazo establecido en la normativa del tributo, la deuda que debiera resultar de la correcta autoliquidación del modelo 202 correspondiente a los periodos 2T y 3T del ejercicio 2014. Como consecuencia de esto, la sociedad lo presentó en el ejercicio 2015 por importe de 16.600 y 16.600 euros respectivamente, los cuales han tenido un recargo de 3.443 euros.

Dicho expediente fue resuelto a favor de la Sociedad con fecha 6 de julio 2015, aprobando por tanto el recurso que presentó la Sociedad en el cual se indicaba que la Administración había aprobado tácitamente su régimen fiscal especial.

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 30 de junio de 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2012 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 los estados financieros intermedios adjuntos.

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

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

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.

**11) Ingresos y gastos**

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias abreviada correspondientes a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015.

Cargas Sociales:

	30.06.16	31.12.15
Sueldos, salarios y asimilados	(9.739)	(21.689)
Otras cargas sociales	(3.068)	(6.841)
TOTAL	(12.807)	(28.531)

Otros gastos de explotación:

	30.06.16	31.12.15
Servicios exteriores	(85.565)	(184.675)
Tributos	(16.850)	(86.454)
TOTAL	(102.415)	(271.129)

Otros resultados:



	30.06.16	31.12.15
Ingresos excepcionales	-	452.936
Gastos excepcionales	-	(622)
TOTAL	-	452.314

A 31 de diciembre de 2015 los ingresos excepcionales correspondieron a la extinción del contrato de un arrendatario con anterioridad al vencimiento del mismo. Este hecho provocó que dicho arrendatario tuviese que abonar una sanción acordada mediante contrato.

**12) Operaciones con partes vinculadas**

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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.

 20 

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

**13) Hechos posteriores al cierre**

Con posterioridad al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 y hasta la fecha de emisión del informe de revisión limitada, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en los estados financieros intermedios.

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	Reserva legal: 898.872 Reservas Voluntarias: 7.723.941 Resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.186.848
b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 6).
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

No existe otra información considerada relevante que facilite la comprensión de los estados financieros abreviados objeto de presentación, con el fin de que las mismas reflejen la imagen fiel del

**Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios Abreviados**  
**al 30 de junio de 2016**

patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

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

 22 

## 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 semestre en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior, expresado en miles de euros.

CONCEPTOS	EJERCICIO	EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	1.314	1.356	(42)
Otros ingresos de explotación	33	41	(8)
Gastos de personal	(13)	(11)	2
Otros gastos de explotación	(102)	(106)	(4)
Dotación amortización	(216)	(157)	59
Deterioro y enaj. Inmov.	0	0	0
Otros resultados		452	(452)
Resultados de explotación	1.015	1.575	(560)
Rdo. Financiero	(49)	(68)	19
Rdo. Ordinario	965	1.503	(538)
Rdo. Extraordinario	0	0	0
Rdo. Antes de Impuestos	965	1.503	(538)
Impuesto de Sociedades	0	0	0
Rdo. Ejercicio	965	1.503	(538)

Se observa una situación muy estable en cuanto a ingresos, aunque ligeramente inferiores a los del mismo período del ejercicio anterior.

En cuanto a los gastos de explotación, se mantiene una constancia, si bien puede comprobarse un ligero descenso.

Existe una diferencia significativa en el apartado “Otros resultados”, puesto que en el ejercicio anterior se incluye el importe recibido por la cancelación del contrato de arrendamiento del local de Vía Augusta. Por dicha cancelación Barclays satisfizo la totalidad de las rentas a las que se había obligado hasta la extinción del obligado cumplimiento.

 1 



Como consecuencia de lo anterior, el Resultado de Explotación alcanzó los 1.575 miles de euros, cifra que en el ejercicio actual representa 1.015 miles de euros.

El Resultado Financiero mejora en 19 miles de euros el del 2014 como consecuencia de dos hechos.

- La tendencia a la baja de los tipos de referencia en la financiación de la sociedad.
- La disminución del nivel de endeudamiento.

El resultado antes de impuestos a 30 de junio de 2016 alcanza la cifra de 965 miles de euros.

## **2. RIESGOS Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

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

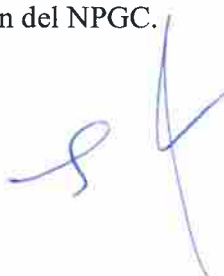

Por tratarse de una SOCIMI un importe no inferior al 80% de los referidos beneficios será repartido anualmente como dividendos, existiendo la posibilidad de acudir eventualmente a la obtención de nueva financiación ajena a fin de afrontar la consecuente minoración de tesorería de la sociedad sin menoscabo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

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

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

## **4. ACCIONES PROPIAS.**

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

 2 

**5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.**

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

Madrid, 22 de julio de 2016

Fdo.: El Presidente del Consejo de Administración.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a vertical line extending downwards.

D. José Enrique García Ramos.