

mercal inmuebles socimi

Madrid 10 de octubre de 2023

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

D. Basilio Rueda Martín

Presidente del Consejo de Administración

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses
terminado al 30 de junio de 2023

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2023, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota explicativa 15 en la que se indica que el tratamiento tributario aplicado por la Sociedad en la transmisión de los inmuebles ha sido el de acogerse a lo establecido en el artículo 12.1b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, disponiéndose del correspondiente informe de sus asesores fiscales como soporte de dicho criterio técnico. Los Administradores y sus asesores fiscales consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos y que, si bien podrían surgir discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a determinadas operaciones, los argumentos utilizados se encuentran adecuadamente soportados. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2023, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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



David Calzada Criado

10 de octubre de 2023

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/04620

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Sello distintivo de otras actuaciones

**Estados Financieros
Intermedios**

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.**Balance intermedio al 30 de junio de 2023 (expresado en euros)****ACTIVO**

	Nota	30.06.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		34.642.690	34.775.808
Inmovilizado material	6	1.094	165
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.094	165
Inversiones inmobiliarias	7	34.305.613	34.438.497
Terrenos		23.780.560	23.780.560
Construcciones		10.525.053	10.657.937
Inversiones financieras a largo plazo	9	335.983	337.146
Otros activos financieros		335.983	337.146
ACTIVO CORRIENTE		3.158.469	4.068.378
Existencias		-	7.820
Anticipos a proveedores		-	7.820
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	517.428	849.737
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	21.279	74.415
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	496.149	775.322
Inversiones financieras a corto plazo	9	2.000.000	-
Otros activos financieros		2.000.000	-
Periodificaciones a corto plazo		7.223	970
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		633.818	3.209.851
Tesorería		633.818	3.209.851
TOTAL ACTIVO		37.801.159	38.844.186

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2023 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		25.211.025	25.264.878
Fondos propios		25.211.025	25.264.878
Capital	11a)	5.528.641	5.528.641
Capital suscrito		5.528.641	5.528.641
Prima de emisión	11a)	1.265.153	1.265.153
Reservas		17.597.667	17.269.801
Legal y estatutarias	11b)	1.105.728	1.105.728
Otras reservas	11c)	16.491.939	16.164.073
(Acciones en patrimonio propias)	11d)	(34.714)	(49.206)
Resultado del ejercicio / período	3	854.278	1.850.489
(Dividendo a cuenta)	3	-	(600.000)
PASIVO NO CORRIENTE		11.134.081	11.708.825
Deudas a largo plazo	12	11.090.421	11.665.165
Deuda con entidades de crédito		10.456.276	11.035.020
Otros pasivos financieros		634.145	630.145
Pasivos por impuesto diferido	15	43.660	43.660
PASIVO CORRIENTE		1.456.053	1.870.483
Deudas a corto plazo	12	1.217.458	1.658.616
Deuda con entidades de crédito	12	1.217.458	1.658.616
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	238.595	211.867
Acreedores varios	12	8.443	33.691
Pasivos por impuesto corriente	15	24.174	17.414
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	185.289	119.383
Anticipos de clientes	12	20.689	41.379
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		37.801.159	38.844.186

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2023 (expresada en euros)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7, 16 a)	1.352.023	1.170.326
Prestaciones de servicios		1.352.023	1.170.326
Otros ingresos de explotación:		30.371	65.286
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		30.371	65.286
Gastos de personal:	16 b)	(30.335)	(29.479)
Sueldos, salarios y asimilados		(22.995)	(22.380)
Cargas sociales		(7.340)	(7.099)
Otros gastos de explotación	16 c)	(187.252)	(164.500)
Servicios exteriores		(118.127)	(110.707)
Tributos		(69.125)	(53.793)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	6, 7	(133.128)	(109.501)
Otros resultados	16 d)	(2.410)	(7)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.029.269	932.125
Ingresos financieros:		12.316	25.612
De valores negociables y otros instrumentos financieros		12.316	25.612
De terceros		12.316	25.612
Gastos financieros:	12	(160.886)	(71.044)
Por deudas con terceros		(160.886)	(71.044)
RESULTADO FINANCIERO		(148.570)	(45.432)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		880.699	886.693
Impuestos sobre beneficios	15	(26.421)	-
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		854.278	886.693
RESULTADO DEL PERIODO		854.278	886.693

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Intermedio correspondiente al ejercicio semestral terminado el 30 de junio de 2023 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

	Nota		30.06.2023	30.06.2022
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia	3		854.278	886.693
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			854.278	886.693

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2023

	Capital		Prima de Emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del período	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Nota	Escriturado						
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2022		5.528.641	1.265.153	11.561.644	(4.316)	12.664.246	(5.963.415)	25.051.953
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	886.693	-	886.693
Operaciones con socios o propietarios		-	-	2.227	(21.331)	(6.961.284)	-	(6.980.388)
Aumento de capital		-	-	-	-	(6.961.284)	-	(6.961.284)
(-) Distribución de dividendos		-	-	2.227	(21.331)	-	-	(19.104)
Operaciones con acciones propias (netas)		-	-	5.702.962	-	(5.702.962)	5.963.415	5.963.415
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2022		5.528.641	1.265.153	17.266.833	(25.647)	886.693	-	24.921.673
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		5.528.641	1.265.153	17.269.801	(49.206)	1.850.489	(600.000)	25.264.878
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	854.278	-	854.278
Operaciones con socios o propietarios		-	-	3.307	14.492	(1.525.930)	-	(1.508.131)
Aumento de capital		-	-	-	-	(1.525.930)	-	(1.525.930)
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	11d)	-	-	3.307	14.492	-	-	17.799
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	-	324.559	-	(324.559)	600.000	600.000
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023		5.528.641	1.265.153	17.597.667	(34.714)	854.278	-	25.211.025

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (Expresado en euros)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.365.809	1.173.169
Resultado del ejercicio antes de impuestos		880.699	886.693
Ajustes del resultado:		281.698	154.933
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	133.128	109.501
Ingresos financieros (-)		(12.316)	(25.612)
Gastos financieros (+)		160.886	71.044
Cambios en el capital corriente:		371.643	176.975
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		332.309	3.989
Otros activos corrientes (+/-)		1.567	7.135
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		37.767	165.851
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(168.231)	(45.432)
Pagos de intereses (-)		(160.886)	(71.044)
Cobros de intereses (+)		12.316	25.612
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(19.661)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(2.000.010)	(538.439)
Pagos por inversiones (-):		(2.000.010)	(550.000)
Inmovilizado material		(1.173)	-
Otros activos financieros		(1.998.837)	(550.000)
Cobros por desinversiones (+):		-	11.561
Otros activos financieros		-	11.561
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.941.832)	(2.111.529)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(1.015.902)	(1.113.660)
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.019.902)	(503.537)
Otras		4.000	(610.123)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(925.930)	(997.869)
Dividendos (-)		(925.930)	(997.869)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(2.576.033)	(1.476.799)
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		3.209.851	7.309.728
Efectivo o equivalentes al final del período		633.818	5.832.929

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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 la totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 2 de julio de 2014 segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (la “Ley SOCIMI”).

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 SOCIMI.
- 5) La tenencia de acciones o participaciones Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas 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, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y con el objeto

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2022, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 10 de mayo de 2023.

REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley SOCIMI”). 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) 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

b) 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.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2023 ni al 31 de diciembre de 2022.

c) 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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el 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 la Ley SOCIMI.
- 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 SOCIMI, 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 adoptará 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. 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.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Principios contables

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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

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

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios 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 del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (nota 4.b y 4.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.d).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 4.f).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.h, 4.g y 15).
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad a 30 de junio de 2023, a la fecha de formulación.

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.

Al formular los presentes estados financieros intermedios se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ellos 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.

d) Elementos recogidos en varias partidas

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

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, las correspondientes al período anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros intermedios u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

3) Aplicación del resultado

El 10 de mayo de 2023 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2022, consistente en la distribución de dividendos por importe de 1.525.930 euros y la dotación de reservas voluntarias por importe de 324.559 euros.

Dividendo a cuenta

El 29 de noviembre de 2022, el consejo de administración de la Sociedad decidió la distribución de un dividendo a cuenta, por un total de 600.000 euros, el cual se hizo efectivo el 1 de diciembre de 2022, con cargo a los beneficios del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

A continuación, se incluye el estado de liquidez realizado por los administradores de la Sociedad con el objeto de demostrar la existencia de liquidez suficiente y beneficio para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

Beneficio antes de impuesto desde el 01/01/22 a 31/10/22	1.684.168
Previsión impuesto de sociedades	-
Beneficios netos disponibles	1.684.168
Importe máximo posible a distribuir	1.684.168
Importe que se distribuyó	600.000
Liquidez en tesorería a 31 de octubre de 2022	9.587.352
Importe bruto del dividendo a cuenta	(600.000)
Cobros previstos próximos doce meses	3.214.307
Pagos previstos próximos doce meses	(1.931.238)
Saldo de tesorería previsto	10.270.421

En el periodo comprendido entre el 31 de octubre y el 31 de diciembre de 2022 no se produjo ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente a la existencia de beneficio distribuable

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente.

A 31 de diciembre de 2022 ya se encontraban pagados los 600.000 euros que se distribuyeron con cargo al resultado de ejercicio 2022.

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total 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.

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

d) Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material 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,

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

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

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

En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y 2022 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material.

A cierre de los periodos semestrales de 2023 y 2022, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias, ya que los Administradores no han procedido a actualizar las valoraciones utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 ya que consideran que los valores no han sufrido variaciones significativas.

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

a) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, atendiendo a un método lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio 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

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por los Administradores de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

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.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

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 (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

f.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

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 de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

Los pasivos financieros a coste amortizado 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, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran 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.

f.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

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

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance intermedio en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance intermedio y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2013, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. No obstante, dicha tributación bajo el régimen especial comenzó el 1 de enero de 2014 al haber interpretado las Autoridades tributarias que al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos necesarios para que dicho régimen le fuera de aplicación desde el 1 de enero de 2013, en concreto, al 30 de septiembre de 2013 la sociedad no había culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Por ello, el primer ejercicio en el que Mercal tributará bajo el régimen fiscal citado será el ejercicio 2014.

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a. de las presentes notas explicativas.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Adicionalmente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 12.1.b) de la Ley SOCIMI, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial.

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estaría sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

h) Provisiones y contingencias

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

a) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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 a los estados financieros intermedios.

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

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

i) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización.

j) Gastos

Los gastos se imputan en función del criterio de 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 gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

k) Ingresos

Los ingresos provienen principalmente de la prestación de servicios del arrendamiento de sus inmuebles.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último período antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

l) 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.

m) Estado de flujos de efectivo intermedio

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31.12.21	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.22	36.469	4.738	26.666	67.873
Entradas	-	-	1.173	1.173
Saldo al 30.06.23	36.469	4.738	27.839	69.046
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.21	(36.469)	(4.333)	(26.666)	(67.468)
Dotación a la amortización	-	(240)	-	(240)
Saldo al 31.12.22	(36.469)	(4.573)	(26.666)	(67.708)
Dotación a la amortización	-	(120)	(124)	(244)
Saldo al 30.06.23	(36.469)	(4.693)	(26.790)	(67.952)
Valor Neto Contable al 31.12.22	-	165	-	165
Valor Neto Contable al 30.06.23	-	45	1.049	1.094

El valor bruto de los elementos en uso que se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 30.06.2023	Saldo al 31.12.2022
Maquinaria	36.469	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.738	2.335
Equipos informáticos	26.666	26.666
Total	67.873	65.470

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 2023 y 31 de diciembre de 2022, a juicio de los Administradores de la Sociedad no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.21	21.922.042	11.907.213	33.829.255
Entradas	3.657.467	1.885.829	5.543.296
Saldo al 31.12.22	25.579.509	13.793.042	39.372.551
Saldo al 30.06.23	25.579.509	13.793.042	39.372.551
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.21	-	(2.416.134)	(2.416.134)
Dotación a la amortización	-	(245.839)	(245.839)
Saldo al 31.12.22	-	(2.661.973)	(2.661.973)
Dotación a la amortización	-	(132.884)	(132.884)
Saldo al 30.06.23	-	(2.794.857)	(2.794.857)
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.21	(1.834.120)	(503.935)	(2.338.055)
Entradas	(3.940)	(1.247)	(5.187)
Salidas, bajas o reducciones	39.111	32.050	71.161
Saldo al 31.12.22	(1.798.949)	(473.132)	(2.272.081)
Saldo al 30.06.23	(1.798.949)	(473.132)	(2.272.081)
Valor Neto Contable al 31.12.22	23.780.560	10.657.937	34.438.497
Valor Neto Contable al 30.06.23	23.780.560	10.525.053	34.305.613

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Sevilla y Málaga), Palma de Mallorca y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos cuyo valor contable bruto asciende a 39.131.783 euros (ver nota 12).

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

Al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.352.023 euros y 1.170.326 euros, respectivamente, y los otros gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, que no incluye el gasto por amortización, ascendieron a 123.945 euros y 111.431 euros, respectivamente.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

Tasaciones realizadas

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro, ya que a juicio de los Administradores consideran que los valores no han sufrido variaciones significativas respecto de las valoraciones realizadas al 31 de diciembre de 2022. Adjuntamos desglose de las últimas tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes.

Inmueble	VNC	Tasación (*)	Método de valoración	Tasa de actualización	Fecha de la tasación
CALLE ORENSE,11 MADRID	1.488.512	5.053.074	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,20% local y 4,5% garajes	31/12/2022
CALLE PRÍNCIPE DE VERGARA, 211 MADRID	2.108.989	5.384.313	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE SANTA ENGRACIA, 179 MADRID	1.399.601	3.046.678	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE POTOSÍ,10 MADRID	1.261.286	1.308.075	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE DIEGO DE LEÓN, 32 MADRID	1.622.401	1.628.014	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,80%	31/12/2022
CALLE VÍA AUGUSTA,20-22 BARCELONA	644.165	646.694	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE RAIMUNDO FDEZ. VILLAVEVERDE, 42 MADRID	1.393.189	1.401.351	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,80%	31/12/2022
CALLE FRANCISCO SILVELA, 80 MADRID	1.986.178	2.281.064	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	31/12/2022
CALLE LUCHANA, 23 MADRID	1.556.421	1.563.962	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	31/12/2022
CALLE ROMA,23 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID	461.027	721.918	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
TERRENO CABAÑAS DE YEPES, TOLEDO	33.668	33.668	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE LUIS DE MORALES, SEVILLA	6.256.664	6.282.983	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE ARAGÓN PALMA DE MALLORCA	6.199.797	6.351.791	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,50%	31/12/2022
CALLE ENRIQUE SCHOLTZ, 4 MÁLAGA	2.387.043	2.629.562	COMPARACIÓN	-	31/12/2022
CALLE ESPRONCEDA, 32 MADRID	5.506.672	5.534.250	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,50%	14/07/2022
Total	34.305.613	43.867.398			

(*) El criterio adaptado por la Sociedad para obtener el valor de mercado de las inversiones reseñadas en los anteriores cuadros, se corresponde con el mayor entre el valor comparable y el valor por actualización de rentas, obtenidos de las tasaciones anuales antes indicadas, siempre que se dispusiesen de los mismos en dichas tasaciones.

En el primer semestre del ejercicio 2023 no se han producido correcciones valorativas ni reversiones de deterioro de los inmuebles, ya que a juicio de los Administradores no se han producido cambios en las hipótesis que soportaban dichos valores en los seis primeros meses del ejercicio.

En el ejercicio 2022 se dotaron correcciones valorativas puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes por valor de 5.187 euros, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

Asimismo, en el ejercicio 2022 se revirtieron 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 71.161 euros como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

Con fecha 13 de julio de 2022, mediante escritura de compraventa, la Sociedad adquirió local comercial en calle Espronceda, 32 Madrid, por un precio de adquisición de 5.500.000 euros más el IVA correspondiente al tipo del 21%.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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

- Local comercial calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.(*)
- 2 Plazas de garaje calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 locales comerciales en calle Príncipe de Vergara, 211 Madrid adquiridos el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- Local comercial en calle Santa Engracia 179 Madrid adquirido el 26 de junio de 2003 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 30 de abril de 1993. (*)
- Local comercial en calle Potosí 10, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Diego de León 32, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en 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 Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- 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.
- Local comercial calle Enrique Scholtz 4, Málaga, adquirido el día 20 de noviembre de 2020.
- Local comercial en la calle Aragón 105, Palma de Mallorca adquirido el 19 de febrero de 2021.
- Local comercial de la calle Espronceda 32, Madrid, adquirido el 13 de julio de 2022.

(*) 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 explicativa 12.

Salvo por lo comentado en la nota 20, no existen compromisos de compra ni compromisos firmes de venta de inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2023 y al cierre del ejercicio 2022, a juicio de los Administradores de la Sociedad, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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 Luis de Morales 12-14-16, Sevilla	323.774
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	301.295
Local comercial calle Aragón 105, Palma de Mallorca	298.000
Local comercial calle Santa Engracia 179, Madrid	264.237
Local comercial calle Orense 11, Madrid	252.947
Local Comercial Calle Espronceda 32, Madrid	240.000
Local comercial calle Francisco Silvela, 80, Madrid	144.244

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

	<u>Cuotas pendientes</u>	
	<u>Saldo al 30.06.23</u>	<u>Saldo al 30.06.22</u>
Menos de un año	2.272.029	2.312.904
Entre uno y cinco años	7.829.250	14.476.723
Más de cinco años	5.380.500	11.042.792
	<u>15.481.779</u>	<u>27.832.419</u>

Como arrendatario, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dichos contratos han ascendido a 4.800 euros a 30 de junio de 2023 (4.800 euros a 30 de junio de 2022).

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

	<u>Cuotas pendientes</u>	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Menos de un año	9.600	9.600
	<u>9.600</u>	<u>9.600</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras, catalogadas como activos financieros a coste amortizado, se corresponden con la siguientes:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30.06.2023		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	38.750	21.279	60.029
Fianzas entregadas	297.233	-	297.233
Inversiones financieras a corto plazo	-	2.000.000	2.000.000
Total	335.983	2.021.279	2.357.262

Dentro del epígrafe inversiones financieras a corto plazo, se encuentra registrado un depósito a plazo a un año que devenga un tipo de interés del 2%, contratado el 30 de marzo de 2023 por importe de 2.000.000 euros y con vencimiento el 30 de marzo de 2024.

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.2022		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	39.913	74.415	114.328
Fianzas entregadas	297.233	-	297.233
Total	337.146	74.415	411.561

Dentro del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a largo plazo, se encuentra registrado a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, un importe de 38.750 euros y 39.913 euros, respectivamente, correspondiente a la linealización de los ingresos como consecuencia de las carencias y rentas ascendentes negociadas en contrato.

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.06.23	31.12.22
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	21.279	74.415
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	496.149	775.322
Total	517.428	849.737

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no ha registrado deterioros por clientes incobrables.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 5.528.641 euros, representado por 919.907 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.

Con fecha 9 de abril de 2019 se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública de la Ampliación de Capital. La suscripción total de la misma fue de 43.641 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, correspondiendo 262.282 euros a capital social, con una prima de emisión de 28,99 euros por acción, lo que hace una prima total de 1.265.153 euros.

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

IFGP 5686, S.L.	8,14%
Aramont 52, S.L.	7,30%
Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,64%
Ampleforth Investments, S.L.	6,64%
Vivasol-06, S.L.	5,22%
Naleva 2003, S.L.	5,20%

Las 919.907 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth y forman parte segmento BME Growth de BME MTF Equity.

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, esta reserva se encuentra completamente constituida.

c) Reserva voluntaria

El importe de 16.491.939 euros al 30 de junio de 2023 (16.164.073 euros al 31 de diciembre de 2022), es de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

d) Acciones/Participaciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del semestral ejercicio 2023	738	6,01	47,040	34.714

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

<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 2022	1.109	6,01	44,370	49.206

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

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2021	109
Adquisiciones	4.534
Ventas	(3.534)
Acciones a 31.12.2022	1.109
Adquisiciones	830
Ventas	(1.201)
Acciones a 30.06.2023	738

12) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, que se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado, se corresponden con los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>30.06.2023</u>		
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>Total</u>
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>			
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>			
Acreedores varios	-	8.443	8.443
Anticipos de clientes	-	20.689	20.689
<u>Deudas a corto y largo plazo</u>			
Deudas con entidades de crédito	10.456.276	1.217.458	11.673.734
Otros pasivos financieros	634.145	-	634.145
	<u>11.090.421</u>	<u>1.246.590</u>	<u>12.337.011</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

Concepto	31.12.2022		
	No corriente	Corriente	Total
<u>Pasivos financieros a coste amortizado</u>			
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar</u>			
Acreedores varios	-	33.691	33.691
Anticipos de clientes	-	41.379	41.379
<u>Deudas a corto y largo plazo</u>			
Deudas con entidades de crédito	11.035.020	1.658.616	12.693.636
Otros pasivos financieros	630.145	-	630.145
	<u>11.665.165</u>	<u>1.733.686</u>	<u>13.398.851</u>

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 389.317 euros (385.317 euros en 2022), corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la Sociedad en el organismo correspondiente dependiendo de la Comunidad autónoma donde se encuentre el inmueble arrendado.

Adicionalmente, incluye el anticipo a largo plazo de Aldi, por importe de 244.828 euros (244.828 euros a 31 de diciembre de 2022), por el alquiler del local situado en la calle Aragón 205 (Palma de Mallorca), siendo a corto plazo 20.689 euros, registrado en el epígrafe “Anticipos de clientes” (41.379 euros a 31 de diciembre de 2022).

Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

a) Clasificación por vencimientos

30.06.2023										
Entidad	Fecha constitución	Vencimiento	Corriente			No corriente				Total
			Capital concedido	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	
<u>Préstamo hipotecario:</u>										
Sabadell	19/08/2010	31/08/2025	2.500.000	182.151	188.491	29.879		-	-	400.521
Sabadell	23/11/2010	31/08/2025	4.870.000	286.402	294.613	121.462		-	-	702.477
Bankinter	19/12/2018	31/01/2033	3.780.000	209.434	219.005	229.014	239.480	250.425	1.596.516	2.743.874
Bankinter	03/12/2020	03/12/2035	1.500.000	92.880	94.368	95.879	97.415	98.975	794.637	1.274.154
Bankinter	19/12/2021	19/02/2036	3.690.000	227.881	231.531	235.240	239.007	242.835	1.995.655	3.172.149
Caixabank	27/07/2022	01/08/2037	3.575.000	206.322	210.697	215.164	219.727	224.386	2.291.875	3.368.171
<u>Póliza de crédito</u>										
Bankinter	20/04/2005	20/04/2033	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Bankinter	13/04/2018	13/04/2033	1.996.700	-	-	-	-	-	-	-
Visas	-	-	-	45	-	-	-	-	-	45
<u>Intereses pendientes de pag.</u>				12.343	-	-	-	-	-	12.343
TOTAL			22.146.700	1.217.458	1.238.705	926.638	795.629	816.621	6.678.683	11.673.734

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

31.12.2022										
Entidad	Fecha constitución	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					Total
					2024	2025	2026	2027	Resto	
<u>Préstamo hipotecario:</u>										
Sabadell	19/08/2010	31/08/2025	2.500.000	177.621	183.854	126.499	-	-	-	487.973
Sabadell	23/11/2010	31/08/2025	4.870.000	278.999	288.215	272.552	-	-	-	839.765
Bankinter	19/12/2018	31/01/2033	3.780.000	239.369	241.920	245.916	249.977	254.105	1.615.223	2.846.511
Bankinter	03/12/2020	03/12/2035	1.500.000	93.669	93.621	95.121	96.644	98.192	844.321	1.321.567
Bankinter	19/12/2021	19/02/2036	3.690.000	227.622	229.699	233.378	237.116	240.914	2.117.554	3.286.283
Caixabank	27/07/2022	01/08/2037	3.575.000	210.241	208.498	212.919	217.433	222.044	2.404.675	3.475.809
<u>Póliza de crédito</u>										
Bankinter	20/04/2005	20/04/2033	9.000.000	430.220	-	-	-	-	-	430.220
Bankinter	13/04/2018	13/04/2033	1.996.700	-	4.632	-	-	-	-	4.632
Visas	-	-	-	875	-	-	-	-	-	875
TOTAL			30.911.700	1.658.616	1.250.439	1.186.383	801.171	815.255	6.981.773	12.693.636

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 Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 es el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 1.986.178 euros (1.992.276 euros a 31 de diciembre de 2022), calle Luchana con valor neto contable de 1.556.421 euros (1.563.962 euros a 31 de diciembre de 2022), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.393.189 euros (1.401.351 euros a 31 de diciembre de 2022) y calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor netos contable de 461.027 euros (465.040 euros a 31 de diciembre de 2022).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 1.622.401 euros (1.628.014 euros a 31 de diciembre de 2022), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.261.286 euros (1.265.610 euros a 31 de diciembre de 2022) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 644.165 euros (646.694 euros a 31 de diciembre de 2022).
- 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 6.256.664 euros (6.272.269 euros a 31 de diciembre de 2022).
- 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de 1.488.512 euros (1.496.443 euros a 31 de diciembre de 2022) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.108.989 euros (2.116.588 euros a 31 de diciembre de 2022).
- 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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 de 1.399.601 euros (1.407.585 euros a 31 de diciembre de 2022).
- Préstamo Bankinter (1.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Málaga, calle Enrique Scholtz, 4 firmado el 3 de diciembre de 2020 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 2.387.043 euros (2.397.019 euros a 31 de diciembre de 2022)

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

- Préstamo Bankinter (3.690.000 euros): hipoteca sobre el inmueble de Palma de Mallorca, calle Aragón, 105 firmado el 19 de febrero de 2021 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 6.199.797 euros (6.222.455 euros a 31 de diciembre de 2022).
- Préstamo Caixabank (3.575.000 euros): hipoteca sobre el inmueble de Madrid, calle Espronceda, 32 firmado el 27 de julio de 2022 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 asciende a 5.506.672 euros (5.525.523 euros a 31 de diciembre de 2022).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 30 de junio de 2023 y a 30 de junio de 2022, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30.06.2023	30.06.2022
Intereses	160.886	71.044
Total	160.886	71.044

A 30 de junio de 2023 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a un importe de 12.343 euros (10.519 euros a 31 de diciembre de 2022).

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

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en los Administradores, 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

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de reconocida solvencia y de primer nivel en el mercado. El riesgo de crédito derivado de las cuentas a cobrar de clientes es gestionado y estrechamente controlado mediante una política crediticia propia. Además, se evalúan diversos factores (posición financiera, la experiencia pasada y otros factores). Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados siguiendo la política crediticia aprobada por la los administradores de la Sociedad.

Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

b) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La Sociedad realiza un seguimiento de las provisiones de reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

cumplir las necesidades operativas en todo momento. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de la deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros como lo están siempre ya que la Sociedad no trabaja en otra moneda que no sea euros.

El Consejo esté siguiendo con atención la evolución del tipo de interés y el impacto que ello pudiera tener en los resultados de la Sociedad. Entiendo el Consejo que dicho impacto es ciertamente limitado en Mercal. Si bien el tipo de referencia (Euribor) ha sufrido un alza muy significativa en 2022 y 2023, la deuda de la Sociedad a tipo variable sometida a dichas variaciones es limitada. En términos cuantitativos, aproximadamente cuatro millones de euros de los doce millones de deuda (a valor nominal) de la Sociedad están contratados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor. Es decir, cada 100p.b. de incremento del tipo de referencia supondría aproximadamente 40.000 euros de impacto en el resultado de la Sociedad.

No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.23	31.12.2022
Acreedores varios	8.443	33.691
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	24.174	17.414
Anticipos a Clientes (Nota 12)	20.689	41.379
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	185.289	119.383
Total	238.595	211.867

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:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

	30.06.23	31.12.22
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15,03	0,33
Ratio de operaciones pagadas	15,66	0,29
Ratio de operaciones pendientes de pago	8,02	25,26
	30.06.23	31.12.22
	Importe	Importe
Total pagos realizados	95.290	6.815.478
Total pagos pendientes	8.595	10.248
	103.885	6.825.726

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	30.06.2023		31.12.2022	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	95.290	100,00%	6.811.004	99,93%
Número de facturas pagadas	72	100,00%	125	97,66%

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Cuenta	30.06.2023		
	Saldos deudores		Saldos acreedores
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	496.149	-	0
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	3.889
Pasivo por impuesto diferido	-	43.660	-
pasivo por Impuesto Corriente	-	-	24.174
Organismos de la Seguridad Social	-	-	5.473
Por conceptos diversos	-	-	175.927
	496.149	43.660	209.463

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

31.12.2022

Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	775.322	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	2.232
Activo por impuesto corriente	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	43.660	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	17.414
Organismos de la Seguridad Social	-	-	3.151
Por conceptos diversos	-	-	114.000
	<u>775.322</u>	<u>43.660</u>	<u>136.797</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:

	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
<i>Resultado contable</i>	854.278	1.850.489	886.693
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	26.421	56.922	--
<i>Base imponible previa</i>	880.699	1.907.412	886.693
<i>Diferencias Permanentes</i>	--	1.500	--
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(704.559)	(1.525.929)	(886.693)
<i>Base imponible</i>	176.140	382.983	--
Tipo de gravamen 15% - 25%	26.421	57.597	--
<i>Cuota íntegra</i>	26.421	57.597	--
<i>Deducciones</i>		(525)	--
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(19.661)	(39.508)	(4.866)
IMPORTE A DEVOLVER / (PAGAR)	(6.760)	(17.564)	4.866

El desglose del gasto a 30 de junio de 2023 por impuesto sobre sociedades es el siguiente:

	30.06.2023
Gasto por IS corriente	26.421
Diferencias temporarias	-
	<u>26.421</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

El desglose del gasto a 30 de junio de 2022 por impuesto sobre sociedades es el siguiente:

	2022
Gasto por IS corriente	-
Diferencias temporarias	-
	-

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El tratamiento tributario aplicado por la Sociedad en la transmisión de los inmuebles, por indicación de sus asesores fiscales, se ha venido acogiendo a lo establecido en el artículo 12.1b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI disponiendo del correspondiente informe de sus asesores fiscales soportando dicho criterio técnico.

En todo caso, 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2018 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2019 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores y sus asesores fiscales consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos. Si bien podrían surgir discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, éstos consideran que se encuentran adecuadamente soportados los argumentos utilizados.

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

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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio 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 SOCIMI o en su disposición transitoria primera.

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2013, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, mediante decisiones de la Junta General de Accionistas de fecha 17 de septiembre de 2013. No obstante, dicha tributación bajo el régimen especial comenzó el 1 de enero de 2014 al haber interpretado las Autoridades tributarias que al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos necesarios para que dicho régimen le fuera de aplicación desde el 1 de enero de 2013, en concreto, al 30 de septiembre de 2013 la sociedad no había culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Por ello, el primer ejercicio en el que Mercal tributará bajo el régimen fiscal citado será el ejercicio 2014.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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 acogimiento al Régimen SOCIMI.

Pasivos por impuesto diferidos registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Al 30.06.23	Al 31.12.22
Créditos fiscal Amortización No deducible	43.660	43.660
Total pasivos por impuesto diferido	43.660	43.660

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%	8.140.339
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 tipo de gravamen 20-25-30%	1.993.087
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%	20.384.444
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 20-25-30%	N/A

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2022 (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, a excepción del terreno Cabañas de Yepes (Toledo)
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	8.926.625

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	30.06.2023	30.06.2022
Prestación de servicios	1.352.023	1.170.326
	<u>1.352.023</u>	<u>1.170.326</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	30.06.23	30.06.22
Sueldos, salarios y asimilados	(22.995)	(22.380)
Seguridad social	(7.340)	(7.099)
	<u>(30.335)</u>	<u>(29.479)</u>

c) Otros gastos de explotación:

	30.06.23	30.06.22
Servicios exteriores	(118.127)	(110.707)
Tributos	(69.125)	(53.793)
	<u>(187.252)</u>	<u>(164.500)</u>

d) Otros resultados:

A 30 de junio de 2023 el importe del epígrafe “Otros resultados” tiene un importe negativo de 2.410 euros. A 30 de junio de 2022 el importe del epígrafe “Otros resultados” ascendía a un importe negativo de 7 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

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 y Administradores

No existen operaciones ni saldos con vinculadas al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022.

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

Durante el periodo correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

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

La Sociedad tiene contratada pólizas de responsabilidad civil de Administradores por importe de 2.725 euros.

19) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y el ejercicio anual de 2022 ha sido una persona (mujer), que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada Alta Dirección. Bajo esta categoría se encuentran aquellos trabajadores que ejercitan poderes inherentes a la titularidad jurídica de la empresa, y relativos a los objetivos generales de la misma, con autonomía y plena responsabilidad solo limitadas por los criterios e instrucciones directas emanadas de la persona o de los órganos superiores de gobierno y administración de la entidad que respectivamente ocupe aquella titularidad.

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

Avales: a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2023

20) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios por parte de los Administradores y a su juicio, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en éstos, a excepción del siguiente:

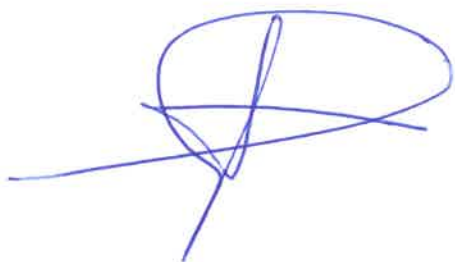
El 19 de septiembre de 2023, la Sociedad ha formalizado un contrato privado de compraventa con arras penales sujeto a ciertas condiciones para la potencial compra, antes de la finalización del año 2024, de un inmueble situado en Málaga. En virtud de este contrato, la Sociedad ha entregado a la parte vendedora la cantidad de 700.000 euros en concepto de arras financiadas mediante fondos propios de la Sociedad.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y LAS NOTAS
EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

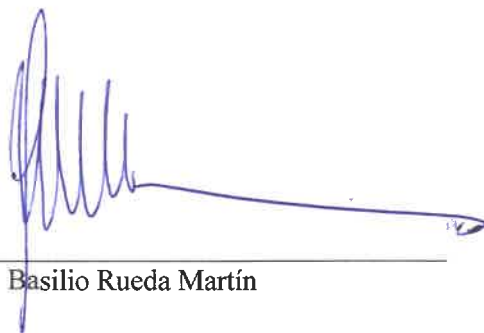
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

Madrid, 20 de septiembre de 2023



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Estéban Costa Pérez