

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2019

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión Limitada de 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., que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo 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 sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

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 del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2019, así como 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 el requerimiento de presentación de información financiera intermedia en el Mercado Alternativo Bursátil, establecido por la Circular 6/2018 sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

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



Marta Alarcón Alejandre

21 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

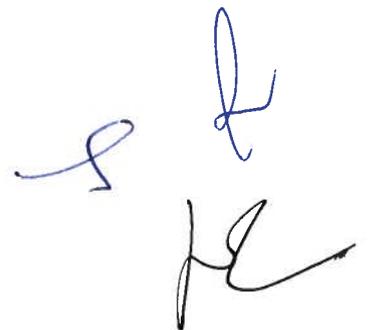
GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/14880

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

**Estados Financieros
Intermedios**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a horizontal line, resembling the letters 'S' and 'H'.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2019 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		31.768.255	31.986.684
Inmovilizado material	6	1.245	1.465
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.245	1.465
Inversiones inmobiliarias	7	31.175.809	31.403.529
Terrenos		20.730.553	20.730.553
Construcciones		10.445.256	10.672.976
Inversiones financieras a largo plazo	9	591.201	581.690
Otros activos financieros		591.201	581.690
ACTIVO CORRIENTE		77.793	301.614
Existencias		-	5.194
Anticipos a proveedores		-	5.194
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	48.213	272.783
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.408	1.306
Deudores varios	9	-	130.724
Activos por impuesto corriente	15	46.805	140.753
Periodificaciones a corto plazo		26.496	18.811
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.084	4.826
Tesorería		3.084	4.826
TOTAL ACTIVO		31.846.048	32.288.298

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2019 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		18.073.934	16.249.608
Fondos propios		18.073.934	16.249.608
Capital	11a)	5.528.641	5.266.359
Capital suscrito		5.528.641	5.266.359
Prima de emisión		1.265.153	-
Reservas		10.325.433	9.932.863
Legal y estatutarias		1.070.136	1.070.136
Otras reservas	11c)	9.255.297	8.862.727
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11d)	(90.144)	(117.271)
Resultado del ejercicio	3	1.044.851	1.967.657
(Dividendo a cuenta)		-	(800.000)
PASIVO NO CORRIENTE		11.386.848	13.431.693
Deudas a largo plazo	12	11.228.701	13.273.546
Deuda con entidades de crédito	12.1	10.702.306	12.699.302
Otros pasivos financieros		526.395	574.244
Pasivos por impuesto diferido	15	158.147	158.147
PASIVO CORRIENTE		2.385.266	2.606.997
Deudas a corto plazo	12	2.078.761	2.158.354
Deuda con entidades de crédito	12.1	2.051.428	2.157.365
Otros pasivos financieros		27.333	989
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	306.505	448.643
Acreedores varios	12	4.260	159.320
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	302.245	289.190
Anticipos de clientes		-	133
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		31.846.048	32.288.298

Handwritten signature and initials, possibly 'S/R', located at the bottom right of the page.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio semestral terminado al 30 de junio de 2019
(expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7,16 a)	1.474.103	1.275.760
Prestaciones de servicios		1.474.103	1.275.760
Otros ingresos de explotación:		48.505	46.801
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		48.505	46.801
Gastos de personal:	16 b)	(19.304)	(19.075)
Sueldos, salarios y asimilados		(14.674)	(14.500)
Cargas sociales		(4.630)	(4.575)
Otros gastos de explotación	16 c)	(128.420)	(97.907)
Servicios exteriores		(112.601)	(91.261)
Tributos		(15.819)	(6.646)
Amortización del inmovilizado	6,7	(227.940)	(209.231)
Otros resultados	16 d)	-	20.158
		<u>1.146.944</u>	<u>1.016.505</u>
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros:		241	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		241	-
De terceros		241	-
Gastos financieros:	12.1)	(102.334)	(34.954)
Por deudas con terceros		(102.334)	(34.954)
RESULTADO FINANCIERO		(102.093)	(34.954)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>1.044.851</u>	<u>981.551</u>
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>1.044.851</u>	<u>981.551</u>
Operaciones interrumpidas netas de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	<u>1.044.851</u>	<u>981.551</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
 Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 30 de junio de 2019 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.044.851	981.551
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.044.851	981.551

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Capital		Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Nota	Escriturado					
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		5.266.359	9.449.957	(132.781)	2.414.526	(700.000)	16.298.061
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	981.551	-	981.551
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	10.500	(1.931.620)	700.000	(1.221.120)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.931.620)	700.000	(1.231.620)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	10.500	-	-	10.500
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	482.906	-	(482.906)	-	(1)
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2018		5.266.359	9.932.863	(122.281)	981.551	-	16.058.491
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019		5.266.359	9.932.863	(117.271)	1.967.657	(800.000)	16.249.608
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	1.044.851	-	1.044.851
Operaciones con socios o propietarios	-	262.282	-	27.127	(1.575.000)	800.000	779.562
Aumento de capital	-	262.282	-	-	-	-	1.527.435
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	(1.575.000)	800.000	(775.000)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11d)	-	-	27.127	-	-	27.127
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	392.570	-	(392.657)	-	(87)
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2019		5.528.641	10.325.433	(90.144)	1.044.851	-	18.073.934

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio semestral terminado el 30 de junio de 2019 (Expresado en euros)

	Nota	30.06.2019	30.06.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.321.629	1.184.412
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.044.851	981.551
Ajustes del resultado:		330.033	244.185
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	227.940	209.231
Ingresos financieros (-)		(241)	-
Gastos financieros (+)		102.334	34.954
Cambios en el capital corriente:		48.838	(17.772)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		224.570	(71.322)
Otros activos corrientes (+/-)		(2.491)	6.204
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(142.138)	66.422
Otros pasivos corrientes (+/-)		26.257	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(57.360)	(19.076)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(102.093)	(23.552)
Pagos de intereses (-)		(102.334)	(23.552)
Cobros de intereses (+)		241	-
		(1.323.371)	(1.205.051)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.323.371)	(1.205.051)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.527.435	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.527.435	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(2.075.806)	26.569
Emisión:			
Otras deudas (+)		27.127	26.569
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(2.102.933)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(775.000)	(1.231.620)
Dividendos (-)		(775.000)	(1.231.620)
		(1.742)	(20.639)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.742)	(20.639)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.826	23.109
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.084	2.470

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

1) Actividad

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros compuestas por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Las cuentas anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 29 de mayo de 2019.

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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado 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 consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

A.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes 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 consolidado 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 consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

A.3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período 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 a lo 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 en el capital 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 período impositivo en que se

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptara obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguiente 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Principios contables

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

Asimismo, los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas empresas, las Nomas para la formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos.

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (notas 4.a, 4.b y 4.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.d).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.h)

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de 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.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.307.473 euros (2.305.383 euros a cierre del ejercicio 2018) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

Las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se presentan comparativas con las del ejercicio anterior.

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) Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio cerrado al 30 de junio de 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anterior.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas a los estados financieros intermedios sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

3) Aplicación del resultado

El 29 de mayo de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2018, consistente en la distribución de dividendos por importe de 1.575.000 euros y la dotación de reservar voluntarias por importe de 392.657 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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.

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que están en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

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

d) Deterioro de valor del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias

A estos efectos, la Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, intangible, o de sus inversiones inmobiliarias que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 ejercicio correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y 2018 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

A cierre de los ejercicios semestrales de 2019 y 2018, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias.

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.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

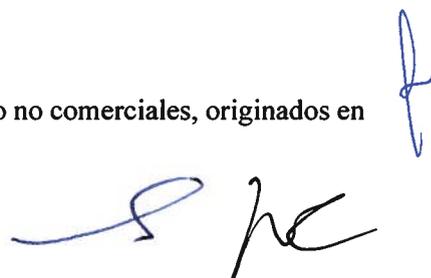
f) Instrumentos financieros

a) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos por operaciones comerciales o no comerciales, originados en



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

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

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

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

f.1.2) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

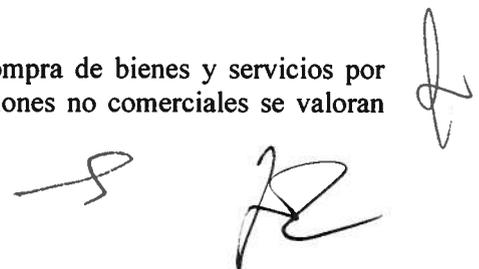
Se dan de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

f.2.1) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los débitos y partidas a pagar se valoran, con posterioridad, por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) **Impuesto sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en el ejercicio, darán lugar a un menor importe del impuesto corriente.

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

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

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

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

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

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

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 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 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) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No obstante, la Sociedad incluye como ingresos los intereses incorporados a créditos comerciales con vencimiento inferior al año, ya que el efecto de su actualización no es significativo.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, sólo se contabilizan los ingresos procedentes de prestación de servicios cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.
- Es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
- El grado de realización de la transacción, en la fecha de cierre del ejercicio, puede ser valorado con fiabilidad, y
- Los costes ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, pueden ser valorados con fiabilidad.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso por recibir, a medida que el servicio se va prestando.

Cuando el resultado de una transacción que implica la prestación de servicios no puede ser estimado de forma fiable, se reconocen ingresos, sólo en la cuantía en que los gastos reconocidos se consideren recuperables.



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

k) Estado de flujos de efectivo

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

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



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
Valores brutos				
Saldo al 31.12.17	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.18	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 30.06.19	36.469	4.738	26.666	67.873
Amortización acumulada				
Saldo al 31.12.17	(33.326)	(2.783)	(26.435)	(62.544)
Dotación a la amortización	(3.143)	(490)	(231)	(3.864)
Saldo al 31.12.18	(36.469)	(3.273)	(26.666)	(66.408)
Dotación a la amortización	-	(220)	-	(220)
Saldo al 30.06.19	(36.469)	(3.493)	(26.666)	(66.628)
Valor Neto Contable al 31.12.18	-	1.465	-	1.465
Valor Neto Contable al 30.06.19	-	1.245	-	1.245

El valor bruto de los elementos en uso que se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 30.06.2019	Saldo al 31.12.2018
Maquinaria	36.469	36.469
Equipos informáticos	26.666	26.666
Total	63.135	63.135

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 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, son los siguientes

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.17	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Entradas	4.473.646	1.960.485	6.434.131
Saldo al 31.12.18	20.730.553	18.653.148	39.383.701
Saldo al 30.06.19	20.730.553	18.653.148	39.383.701
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.17	-	(4.936.102)	(4.936.102)
Dotación a la amortización	-	(415.995)	(415.995)
Saldo al 31.12.18	-	(5.352.097)	(5.352.097)
Dotación a la amortización	-	(227.720)	(227.720)
Saldo al 30.06.19	-	(5.579.817)	(5.579.817)
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.17	-	(2.746.638)	(2.746.638)
Entradas	-	153.648	153.648
Salidas, bajas o reducciones	-	(35.085)	(35.085)
Saldo al 31.12.18	-	(2.628.075)	(2.628.075)
Salidas, bajas o reducciones	-	-	-
Saldo al 30.06.19	-	(2.628.075)	(2.628.075)
Valor Neto Contable al 31.12.18	20.730.553	10.672.976	31.403.529
Valor Neto Contable al 30.06.19	20.730.553	10.445.256	31.175.809

Las inversiones inmobiliarias se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Estepona y Sevilla) y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver nota 12).

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

Al 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.474.103 euros y 1.275.760 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 52.152 euros y 37.031 euros, respectivamente.

Tasaciones realizadas

Durante los ejercicios de seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y el 30 de junio de 2018, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro. Asimismo, adjuntamos desglose de las tasaciones aportadas con fecha 31 de diciembre de 2018 por las que se dotaron correcciones valorativas, puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a expertos independientes.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Inmueble	VNC	Tasación (*)	Método de valoración	Tasa de actualización	Fecha de la tasación
CALLE ORENSE, 11 MADRID	1.551.963	5.213.623	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	30/12/2018
CALLE PRÍNCIPE DE VERGARA, 211 MADRID	2.169.782	5.653.197	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,50%	30/12/2018
CALLE SANTA ENGRACIA, 179 MADRID	1.407.696	3.263.092	COMPARACIÓN	-	30/12/2018
CALLE POTOSÍ, 10 MADRID	1.295.874	1.509.391	COMPARACIÓN	-	20/12/2018
CALLE DIEGO DE LEÓN, 32 MADRID	1.707.961	1.713.663	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	30/12/2018
CALLE VÍA AUGUSTA, 20-22 BARCELONA	634.112	636.364	COMPARACIÓN	-	22/12/2018
CALLE RAIMUNDO FDEZ. VILLAVERDE, 42 MADRID	1.436.383	1.444.408	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	22/12/2018
CALLE FRANCISCO SILVELA, 80 MADRID	2.034.956	2.548.395	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,00%	23/12/2018
CALLE LUCHANA, 23 MADRID	1.580.974	1.588.779	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,75%	23/12/2018
CALLE GUZMÁN EL BUENO, 16 MADRID	965.679	972.186	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	7,25%	23/12/2018
CALLE ROMA, 23 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID	493.131	878.718	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,75%	23/12/2018
HOSPITAL HOSPITEN- ESTEPOÑA, MÁLAGA	9.476.488	10.974.059	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	8,50%	23/12/2018
TERRENO CABAÑAS DE YEPES, TOLEDO	36.212	36.212	COMPARACIÓN	-	30/12/2018
CALLE LUIS DE MORALES, SEVILLA	6.384.599	6.988.825	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	29/11/2018
Total	31.175.809	43.420.910			

(*) 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 diciembre de 2018, se procedió a la compra de un local comercial sito en la calle Luis de Morales, 12-14-16 Sevilla, por un precio de compra de 6.300.000 euros.

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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

- Local comercial en calle Guzmán el Bueno 16, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Hospital en Estepona (Málaga) adquirido el 14 de diciembre de 2006 existiendo sobre el mismo una obligación de venta en el ejercicio 2020, una vez finalizado el contrato de arrendamiento.
- Terrenos en Cabañas de Yepes, Toledo adquiridos el 30 de noviembre de 2007.
- Local comercial en calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla adquirido el 19 de diciembre de 2018.

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

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantía hipotecaria detallados en la nota 12 de la memoria.

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

Inmueble	Ingreso anual arrendamiento (euros)
Local comercial Calle Orense 11, Madrid	276.552
Local comercial Calle Principe de Vergara 211, Madrid	161.983
Local comercial Calle Francisco Silvela 80, Madrid	143.099
Local comercial Calle Santa Engracia 179, Madrid	264.000
Hospital (Estepona)	1.094.619
Local comercial calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla	350.658

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.06.19	Saldo al 30.06.18
Menos de un año	2.948.206	2.534.696
Entre uno y cinco años	7.433.370	7.684.089
Más de cinco años	9.454.793	9.046.811
	19.836.369	19.265.597

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dichos contratos han ascendido a 4.800 euros a 30 de junio de 2019 (4.800 euros a 30 de junio de 2018).

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

	Cuotas pendientes	
	30.06.2019	30.06.2018
Menos de un año	9.600	9.600
	9.600	9.600

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30.06.2019		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.408	1.408
Fianzas entregadas	591.201	-	591.201
Total	591.201	1.408	592.609

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.2018		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	132.030	132.030
Fianzas entregadas	581.690	-	581.690
Total	581.690	132.030	713.720

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	30.06.19	31.12.18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.408	1.306
Deudores varios	-	130.724
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	46.805	140.753
Total	48.213	272.783

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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 ha inscrito en el Registro Mercantil la escritura pública de la Ampliación de Capital. La suscripción total de la misma ha sido 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% son las siguientes:

IFGP 5686, S.L.	8,14%
Aramont 52, S.L.	7,30%
Ampleforth Investments, S.L.	6,64%
Famcossan Servicios Inmobiliarios, 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 Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2019 esta reserva no se encuentra completamente constituida tras el aumento de capital que ha tenido lugar. A 31 de diciembre de 2018 esta reserva se encontraba constituida.

c) Reserva voluntarias

El importe de 9.255.297 euros al 30 de junio de 2019 (8.862.727 euros al 31 de diciembre de 2018), son 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:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio semestral 2019	2.492	6,01	36,173	90.144

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2018	3.279	6,01	35,764	117.271

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

El contrato denominado “Contrato de préstamo de valores entre particulares” firmado con fecha 3 de junio de 2014, sigue en vigor en el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, presentando determinadas condiciones, siendo las más significativas las siguientes:

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

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2017	3.729
Ventas	(450)
Acciones a 31.12.2018	3.279
Adquisiciones	157
Ventas	(944)
Acciones a 30.06.2019	2.492
	<u>2.492</u>

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

Las deudas a largo y corto plazo se clasifican en base a las siguientes categorías:

Concepto	30.06.2019		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	4.260	4.260
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	10.702.306	2.051.428	12.753.734
Otros pasivos financieros	526.395	27.333	553.728
	<u>11.228.701</u>	<u>2.083.021</u>	<u>13.311.722</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Concepto	31.12.2018		
	No corriente	Corriente	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreeedores varios	-	159.320	159.320
Anticipos de clientes	-	133	133
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	12.699.302	2.157.365	14.856.667
Otros pasivos financieros	574.244	989	575.233
	13.273.546	2.317.674	15.591.353

Del importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 441.464 euros (441.464 euros en 2018), corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad Autónoma en la que se encuentra el inmueble arrendado.

El resto, 84.931 euros (132.780 euros en 2018), corresponde a un préstamo de valores entre particulares realizado por los socios para la adquisición derivativa de acciones propias (nota 11d).

Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su calificación:

a) Clasificación por vencimientos

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					Total
				2021	2022	2023	2024	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	934.602	-	-	-	-	-	-
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	173.904	175.854	177.923	180.016	182.133	215.140	931.066
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	336.383	339.509	342.820	346.164	349.540	501.017	1.879.050
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	177.376	218.385	223.907	229.569	235.375	2.555.245	3.462.481
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	428.687	4.429.691	-	-	-	-	4.429.691
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	18	-	-	-	-	18
<i>Visas</i>	-	-	476	-	-	-	-	-	-
TOTAL		35.746.700	2.051.428	5.163.457	744.650	755.749	767.048	3.271.402	10.702.306

Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					Total
				2020	2021	2022	2023	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.017.000	426.227	-	-	-	-	426.227
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	172.000	174.829	176.886	178.966	181.071	307.318	1.019.070
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	333.000	337.865	341.160	344.488	347.848	677.885	2.049.246
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	206.033	211.558	217.217	223.028	228.993	2.655.358	3.536.154
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	429.220	5.638.550	-	-	-	-	5.638.550
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	30.055	-	-	-	-	30.055
<i>Visas</i>	-	-	112	-	-	-	-	-	-
TOTAL		35.746.700	2.157.365	6.819.084	735.263	746.482	757.912	3.640.561	12.699.302

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

de interés de mercado.

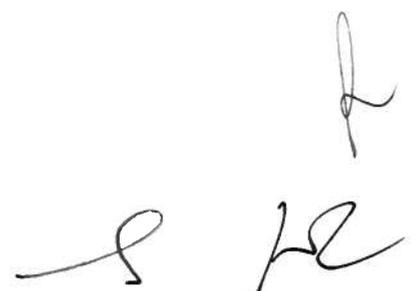
Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga) cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 asciende a 9.476.488 euros (9.616.905 euros a 31 de diciembre de 2018).
- 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 2019 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.034.956 euros (2.041.053 euros a 31 de diciembre de 2018), calle Luchana con valor neto contable de 1.580.974 euros (1.588.779 euros a 31 de diciembre de 2018), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.436.383 euros (1.444.408 euros a 31 de diciembre de 2018), calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 965.679 euros (972.186 euros a 31 de diciembre de 2018) y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 493.131 euros (497.144 euros a 31 de diciembre de 2018).
- 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 2019 asciende a 1.707.961 euros (1.713.663 euros a 31 de diciembre de 2018), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.295.874 euros (1.300.198 euros a 31 de diciembre de 2018) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 634.112 euros (636.364 euros a 31 de diciembre de 2018).
- Préstamo Bankinter (3.780.000 euros): hipoteca sobre el inmueble de Sevilla, calle Luis de Morales 12-14-16 cuyo valor neto al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 asciende a 6.384.599 euros (6.404.203 euros a 31 de diciembre de 2018).
- Póliza de crédito Bankinter (9.000.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 de 1.551.963 euros (1.559.894 euros a 31 de diciembre de 2018) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.169.782 euros (2.177.382 euros a 31 de diciembre de 2018).
- Préstamo de crédito Bankinter (1.996.700 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calle Santa Engracia con un valor neto al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 de 1.407.696 euros (1.415.138 euros a 31 de diciembre de 2018).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 30 de junio de 2019 y a 30 de junio de 2018, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30.06.2019	30.06.2018
Intereses	<u>102.334</u>	<u>34.954</u>
Total	<u>102.334</u>	<u>34.954</u>



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en la gerencia, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito

Con carácter general se mantiene la tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de la actividad, se dispone de la tesorería que muestra el balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la nota 12.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. La totalidad de las deudas con entidades de crédito se encuentra referenciada a tipo de interés variable.

No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.19	31.12.18
Acreeedores varios	4.260	159.320
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	302.245	289.190
Anticipos de clientes	-	133
Total	<u>306.505</u>	<u>448.643</u>



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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:

	30.06.19	30.06.18
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11,87	9,08
Ratio de operaciones pagadas	9,00	8,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,11	32,70
	30.06.19	30.06.18
	Importe	Importe
Total pagos realizados	99.547	173.357
Total pagos pendientes	9.165	3.018

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

30.06.2019				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	151.474	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	149.845	
Activo por impuesto corriente	46.805	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	927	
	46.805	158.147	302.245	
31.12.2018				
Cuenta	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente	
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	133.728	
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	154.546	
Activo por impuesto corriente	140.753	-	-	
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-	
Organismos de la Seguridad Social	-	-	916	
	140.753	158.147	289.190	

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2015 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros adjuntos.

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 y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. optó en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

Los pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles se producen por la existencia de amortización acelerada en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente con anterioridad al nuevo régimen fiscal.

Pasivos por impuesto diferidos registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	<u>Al 30.06.19</u>	<u>Al 31.12.18</u>
Créditos fiscal Amortización No deducible	158.147	158.147
Total pasivos por impuesto diferido	<u>158.147</u>	<u>158.147</u>

Al cierre de 30 de junio de 2019 y de 31 de diciembre de 2018, no se han producido movimientos de los impuestos diferidos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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

Procedemos a detallar la siguiente información:

a) <u>Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009</u>	<u>Reserva legal: 898.872</u>
	<u>Reservas Voluntarias: 7.723.941</u>
	<u>Resultados negativos de ejercicios anteriores: 1.186.848</u>
b-1) <u>Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%</u>	<u>1.705.792</u>
b-2) <u>Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%</u>	<u>N/A</u>
b-3) <u>Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley tipo de gravamen 20-25-30%</u>	<u>811.113</u>
c-1) <u>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%</u>	<u>8.097.356</u>
c-2) <u>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%</u>	<u>N/A</u>
c-3) <u>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%</u>	<u>N/A</u>
d-1) <u>Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%</u>	<u>N/A</u>
d-2) <u>Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%</u>	<u>N/A</u>
d-3) <u>Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 20-25-30%</u>	<u>N/A</u>
f-1) <u>Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento</u>	<u>Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 7)</u>
f-2) <u>Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009</u>	<u>N/A</u>
g) <u>Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009</u>	<u>Todos los indicados en la Nota 7</u>
h) <u>Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009</u>	<u>1.310.105</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

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	30.06.2019	30.06.2018
Prestación de servicios	1.474.103	1.275.760
	<u>1.474.103</u>	<u>1.275.760</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	30.06.19	30.06.18
Sueldos, salarios y asimilados	(14.674)	(14.500)
Seguridad social	(4.630)	(4.575)
	<u>(19.304)</u>	<u>(19.075)</u>

c) Otros gastos de explotación:

	30.06.19	30.06.18
Servicios exteriores	(112.601)	(91.261)
Tributos	(15.819)	(6.646)
	<u>(128.420)</u>	<u>(97.907)</u>

d) Otros resultados:

	30.06.19	30.06.18
Gastos excepcionales	-	20.158
	<u>-</u>	<u>20.158</u>

17) Información sobre el medio ambiente

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

18) Operaciones con partes vinculadas

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Durante el ejercicio correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 3.397 euros.

19) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y el ejercicio anual de 2018 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección.

Remuneración del ejercicio a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018 han ascendido a 8.300 euros. Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2019 por otros conceptos han ascendido a 3.000 euros (3.000 euros en 2018).

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

Avales: a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

20) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 y hasta la fecha de emisión del informe de revisión limitada, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en los estados financieros intermedios.



FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

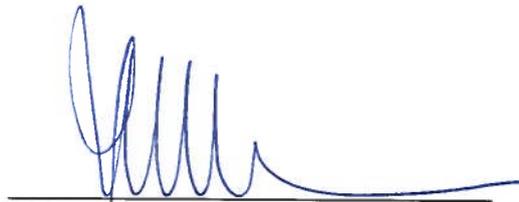
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

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 número 1 a 28.

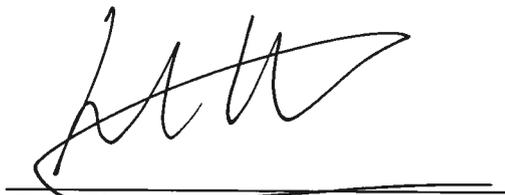
Madrid, 3 de septiembre de 2019



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Estéban Costa Pérez