

mercal inmuebles socimi

Madrid 22 de mayo de 2020

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

- Cuentas anuales del ejercicio 2019, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2019.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación de su resumen mediante hecho relevante el pasado 17 de abril de 2019.

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

D. Basilio Rueda Martín

Presidente del Consejo de Administración

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria adjunta al 31 de diciembre de 2019, en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", se incluyen bienes en régimen de arrendamiento por importe neto de 20.702 miles de euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 d) de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. El valor recuperable a 31 de diciembre de 2019 se ha determinado en base a las tasaciones efectuadas por expertos independientes de la dirección empleándose el método de descuento de flujos de efectivo, confeccionado en base a contratos formalizados con sus arrendatarios, descontados a una tasa de mercado y otras variables en condiciones de incertidumbre. Dada la relevancia e incertidumbre asociada a los juicios y estimaciones involucrados, así como, el importe significativo de este epígrafe, hemos considerado el deterioro de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Como parte de nuestra auditoría y en respuesta al riesgo comentado, hemos obtenido las tasaciones más recientes de cada uno de los bienes de la Sociedad, se ha evaluado la competencia, independencia e integridad de los valoradores externos, se ha determinado que la dirección ha aplicado adecuadamente los requerimientos del marco de información financiera aplicable relativos a la realización de las estimaciones y hemos evaluado el modo en que se han realizado las estimaciones contenidas en las citadas tasaciones. Para ello hemos comparado las proyecciones para los ejercicios futuros consideradas en las mismas con los contratos formalizados con sus arrendatarios, viendo que son congruentes. Así mismo, hemos revisado que las hipótesis empleadas y el método empleado para la evaluación del valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a dichas estimaciones son razonables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

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

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

22 de mayo de 2020

*Este informe se
corresponde con el
sello distintivo*

nº 01/20/12472

*emitido por el Instituto
de Censores Jurados
de Cuentas de
España*

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom left corner of the page.

Cuentas Anuales

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and curves, positioned vertically on the left side of the page.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2019 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		21.302.071	31.986.684
Inmovilizado material	6	1.008	1.465
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.008	1.465
Inversiones inmobiliarias	7	20.702.335	31.403.529
Terrenos		16.440.991	20.730.553
Construcciones		4.261.344	10.672.976
Inversiones financieras a largo plazo	9	598.728	581.690
Otros activos financieros		598.728	581.690
ACTIVO CORRIENTE		9.371.652	301.614
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7, 19	9.336.071	-
Existencias		7.154	5.194
Anticipos a proveedores		7.154	5.194
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	5.676	272.783
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	5.676	1.306
Deudores varios	9	-	130.724
Activos por impuesto corriente	15	-	140.753
Periodificaciones a corto plazo		17.144	18.811
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.607	4.826
Tesorería		5.607	4.826
TOTAL ACTIVO		30.673.723	32.288.298

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2019 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		19.038.760	16.249.608
Fondos propios		19.038.760	16.249.608
Capital	11a)	5.528.641	5.266.359
Capital suscrito		5.528.641	5.266.359
Prima de emisión	11a)	1.265.153	-
Reservas		10.325.414	9.932.863
Legal y estatutarias		1.070.136	1.070.136
Otras reservas	11c)	9.255.278	8.862.727
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11d)	(82.477)	(117.271)
Resultado del ejercicio	3	2.802.029	1.967.657
(Dividendo a cuenta)	3	(800.000)	(800.000)
PASIVO NO CORRIENTE		9.750.540	13.431.693
Deudas a largo plazo	12	9.603.976	13.273.546
Deuda con entidades de crédito	12.1	9.101.881	12.699.302
Otros pasivos financieros		502.095	574.244
Pasivos por impuesto diferido	15	146.564	158.147
PASIVO CORRIENTE		1.884.423	2.606.997
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	12.1, 19	425.160	-
Deudas a corto plazo	12	1.121.123	2.158.354
Deuda con entidades de crédito	12.1	1.093.790	2.157.365
Otros pasivos financieros		27.333	989
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	338.140	448.643
Acreedores varios	12	26.250	159.320
Pasivos por impuesto corriente	15	9.720	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	302.037	289.190
Anticipos de clientes	12	133	133
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		30.673.723	32.288.298

	Nota	2019	2018 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7, 16 a)	1.812.451	1.495.576
Prestaciones de servicios		1.812.451	1.495.576
Otros ingresos de explotación:		121.216	102.795
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		121.216	102.795
Gastos de personal:	16 b)	(39.099)	(38.150)
Sueldos, salarios y asimilados		(29.726)	(29.000)
Cargas sociales		(9.373)	(9.150)
Otros gastos de explotación	16 c)	(338.744)	(314.408)
Servicios exteriores		(238.714)	(207.613)
Tributos		(100.030)	(106.795)
Amortización del inmovilizado	6, 7	(175.740)	(139.024)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	790.994	118.563
Deterioros y pérdidas		50.305	118.563
Resultados por enajenaciones y otros		740.689	-
Otros resultados	16 d)	-	20.158
		2.171.078	1.245.510
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN			
Ingresos financieros:		10.045	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		10.045	-
De terceros		10.045	-
Gastos financieros:	12.1)	(190.579)	(69.047)
Por deudas con terceros		(190.579)	(69.047)
RESULTADO FINANCIERO		(180.534)	(69.047)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.990.544	1.176.463
Impuestos sobre beneficios	15	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		1.990.544	1.176.463
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	19	811.485	791.194
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	2.802.029	1.967.657

(*) Cifras reexpresadas

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Nota	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.802.029	1.967.657
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		2.802.029	1.967.657

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital		Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Nota	Escriturado					
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		5.266.359	9.449.957	(132.781)	2.414.526	(700.000)	16.298.061
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		5.266.359	9.449.957	(132.781)	2.414.526	(700.000)	16.298.061
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	1.967.657	-	1.967.657
Operaciones con socios o propietarios		-	-	15.510	(1.931.620)	(800.000)	(2.716.110)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	(1.931.620)	(800.000)	(2.731.620)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	15.510	-	-	15.510
Otras variaciones de patrimonio neto		-	482.906	-	(482.906)	-	700.000
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		5.266.359	9.932.863	(117.271)	1.967.657	(800.000)	16.249.608
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	-	-	-	2.802.029	-	2.802.029
Operaciones con socios o propietarios		262.282	-	34.794	(1.575.105)	(800.000)	(812.876)
Aumento de capital		262.282	-	-	-	-	1.527.435
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	(1.575.105)	(800.000)	(2.375.105)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11(d)	-	-	-	-	-	34.794
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	392.551	-	(392.552)	-	799.999
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019		5.528.641	10.325.414	(82.477)	2.802.029	(800.000)	19.038.760

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

	Nota	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		2.612.336	2.240.679
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.802.029	1.967.657
Ajustes del resultado:		(148.722)	375.506
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	456.575	419.859
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(50.305)	(118.563)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(740.689)	-
Ingresos financieros (-)		(10.045)	-
Gastos financieros (+)		195.742	74.210
Cambios en el capital corriente:		146.589	18.531
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		268.970	(135.870)
Otros activos corrientes (+/-)		(293)	6.850
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(122.088)	147.551
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(187.560)	(121.015)
Pagos de intereses (-)		(195.742)	(74.210)
Cobros de intereses (+)		10.045	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(1.863)	(46.805)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		1.610.813	(6.492.198)
Pagos por inversiones (-):		(89.187)	(6.492.198)
Inversiones inmobiliarias	7	-	(6.434.131)
Otros activos financieros		(89.187)	(58.067)
Cobros por desinversiones (+):		1.700.000	-
Inversiones inmobiliarias	7	1.700.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(4.222.368)	4.233.236
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.562.229	15.510
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.527.435	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		34.794	15.510
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(4.209.492)	6.249.346
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	7.812.345
Otras deudas (+)		26.344	57.750
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(4.235.836)	(1.600.590)
Otras		-	(20.159)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.575.105)	(2.031.620)
Dividendos (-)		(1.575.105)	(2.031.620)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		781	(18.283)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.826	23.109
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.607	4.826

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

1) Actividad

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

2) Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las cuentas anuales están expresadas en euros que es la moneda funcional de la Sociedad.

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

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

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

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

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

b) Principios contables

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo de 4; de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Así mismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de dos de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos.

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

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

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

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

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

A la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 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 enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Tal y como se indica en las notas 7 y 19, el contrato de arrendamiento con Hospital (Estepona) tiene una opción de compra que se ejecutará en mayo de 2020, en función de lo establecido en la Escritura de compromiso Recíproco de Compraventa de fecha 14 de diciembre de 2006, por lo que de acuerdo al marco normativo vigente (ver Nota 4.k), la Sociedad procedió a reclasificar al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

Los resultados relacionados con dicho activo ascienden a 811.485 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 (791.194 euros de beneficio en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018) y conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas”.

Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, y para facilitar el análisis de los efectos que dicha operación hubiera tenido sobre las cifras al 31 de diciembre de 2018, a continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 que ha sido reexpresada:

	2018	Ajustes por reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta	2018 Reexpresada
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	2.572.768	(1.077.192)	1.495.576
Prestación de servicios	2.572.768	(1.077.192)	1.495.576
Otros ingresos de explotación	102.795	-	102.795
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	102.795	-	102.795
Gastos de personal	(38.150)	-	(38.150)
Sueldos, salarios y asimilados	(29.000)	-	(29.000)
Cargas sociales	(9.150)	-	(9.150)
Otros gastos de explotación	(314.408)	-	(314.408)
Servicios exteriores	(207.613)	-	(207.613)
Tributos	(106.795)	-	(106.795)
Amortización del inmovilizado	(419.859)	280.835	(139.024)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	118.563		118.563
Deterioros y pérdidas	118.563		118.563
Otros resultados	20.158	-	20.158
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.041.867	(796.357)	1.245.510
Gastos financieros	(74.210)	5.163	(69.047)
Por deudas con terceros	(74.210)	5.163	(69.047)
RESULTADO FINANCIERO	1.967.657	5.163	(69.047)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.967.657	(791.194)	1.176.463
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (Pérdida) / Beneficio	1.967.657	(791.194)	1.176.463
OPERACIONES INTERRUPTIDAS	-	791.194	791.194
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdida) / Beneficio	1.967.657	-	1.967.657

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 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 las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2019.

3) Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2019 que los Administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:



	<u>2019</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias- beneficio	2.802.030
Total	<u>2.802.030</u>
<u>Aplicación</u>	
A reservas voluntarias	782.613
A dividendos	2.019.417
Total	<u>2.802.030</u>

El 29 de mayo de 2019 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado de 2018 por importe de 1.967.657 euros, consistente en repartir 392.657 euros a reservas voluntarias y 1.575.000 euros a dividendos.

Dividendo a cuenta

Con fecha 03 de diciembre de 2019, se distribuyó un dividendo a cuenta, por un total de 800.000 euros, correspondiente a 0,869653128 euros por acción.

A continuación se incluye un cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente durante el período que permitía la distribución del dividendo a cuenta, y el estado contable provisional para evidenciar la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Beneficio desde el 01/01/19 a 30/09/19	1.700.052
Beneficios netos disponibles	1.700.052
Importe máximo posible a distribuir	1.700.052
Importe que se distribuyó	800.000
Liquidez en tesorería a 30 de septiembre de 2019	3.069.421
Importe bruto del dividendo a cuenta	(800.000)
Cobros previstos próximos doce meses	5.321.349
Pagos previstos próximos doce meses	(2.143.918)
Saldo de tesorería previsto	5.446.852

En el periodo comprendido entre el 30 de septiembre y el 31 de diciembre de 2019 no se ha producido ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente a la existencia de beneficio distribuable suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente.

A 31 de diciembre de 2019 ya se encuentran pagados los 800.000 euros que se han distribuido con cargo al resultado de ejercicio 2019.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

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

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

e.1) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

f) Instrumentos financieros

f.1) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

f.2) Pasivos financieros

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

f.2.1) Débitos y partidas a pagar

Los débitos y partidas a pagar originados en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa o por operaciones no comerciales se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

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

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

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

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

f.4) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

g) Impuesto sobre beneficios

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

Por su parte, el gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos por impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, por el derecho a compensar pérdidas fiscales en ejercicios posteriores y por deducciones y otras ventajas fiscales no utilizadas pendientes de aplicar y pasivos por impuesto diferido por diferencias temporarias imposables.

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 imposables, 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 2014.

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

h.1) Provisiones

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019


h.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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



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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

k) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.

- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos (ver nota 19).

1) 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.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados a cierre de 2019 y 2018.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2019 y 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31.12.17	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.18	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 31.12.19	36.469	4.738	26.666	67.873
<u>Amortización acumulada</u>				
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	-	(457)	-	(457)
Saldo al 31.12.19	(36.469)	(3.730)	(26.666)	(66.865)
Valor Neto Contable al 31.12.18	-	1.465	-	1.465
Valor Neto Contable al 31.12.19	-	1.008	-	1.008

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el valor bruto de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
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 cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2019 y 2018, de los valores brutos, de la amortización acumulada y de la corrección valorativa son:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.17	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Entradas	4.473.646	1.960.485	6.434.131
Saldo al 31.12.18	<u>20.730.553</u>	<u>18.653.148</u>	<u>39.383.701</u>
Entradas	-	-	-
Salidas, bajas o reducciones	(650.714)	(702.285)	(1.352.999)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(3.638.848)	(9.361.152)	(13.000.000)
Saldo al 31.12.19	<u>16.440.991</u>	<u>8.589.711</u>	<u>25.030.702</u>
<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	<u>-</u>	<u>(5.352.097)</u>	<u>(5.352.097)</u>
Dotación a la amortización (*)	-	(456.118)	(456.118)
Salidas, bajas o reducciones	-	111.973	111.973
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	3.663.929	3.663.929
Saldo al 31.12.19	<u>-</u>	<u>(2.032.313)</u>	<u>(2.032.313)</u>
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.17	-	(2.746.638)	(2.746.638)
Entradas	-	(35.085)	(35.085)
Salidas, bajas o reducciones	-	153.648	153.648
Saldo al 31.12.18	<u>-</u>	<u>(2.628.075)</u>	<u>(2.628.075)</u>
Entradas	-	(734)	(734)
Salidas, bajas o reducciones	-	332.755	332.755
Saldo al 31.12.19	<u>-</u>	<u>(2.296.054)</u>	<u>(2.296.054)</u>
Valor Neto Contable al 31.12.18	<u>20.730.553</u>	<u>10.672.976</u>	<u>31.403.529</u>
Valor Neto Contable al 31.12.19	<u>16.440.991</u>	<u>4.261.344</u>	<u>20.702.335</u>

(*) La dotación a la amortización del ejercicio incluye un importe de 280.835 euros del importe que se ha traspasado al epígrafe de Activos no corrientes mantenidos para la venta.

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

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

En los ejercicios 2019 y 2018, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.812.451 euros y 1.495.576 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 193.397 euros y 148.531 euros, respectivamente.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Tasaciones realizadas

Inmueble	VNC	Tasación (*)	Método de valoración	Tasa de actualización	Fecha de la tasación
CALLE ORENSE,11 MADRID	1.544.031	5.210.616	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,50%	30/12/2019
CALLE PRÍNCIPE DE VERGARA, 211 MADRID	2.162.183	5.654.176	COMPARACIÓN	-	30/12/2019
CALLE SANTA ENGRACIA, 179 MADRID	1.400.253	3.269.095	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	30/12/2019
CALLE POTOSÍ,10 MADRID	1.291.551	1.497.527	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,25%	30/12/2019
CALLE DIEGO DE LEÓN, 32 MADRID	1.708.154	1.708.154	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,75%	30/12/2019
CALLE VÍA AUGUSTA,20-22 BARCELONA	638.132	638.132	COMPARACIÓN	-	30/12/2019
CALLE RAIMUNDO FDEZ. VILLAVERDE, 42 MADRID	1.428.360	1.428.360	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	30/12/2019
CALLE FRANCISCO SILVELA, 80 MADRID	2.028.859	2.442.582	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,25%	30/12/2019
CALLE LUCHANA, 23 MADRID	1.582.319	1.582.319	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,25%	30/12/2019
CALLE ROMA,23 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID	489.118	878.842	COMPARACIÓN	-	30/12/2019
TERRENO CABAÑAS DE YEPES, TOLEDO	35.477	35.477	COMPARACIÓN	-	30/12/2019
CALLE LUIS DE MORALES, SEVILLA	6.393.898	6.582.058	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,90%	30/12/2019
Total	20.702.335	30.927.338			

(*) El criterio adoptado 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 los ejercicios 2019 y 2018 se han dotado correcciones valorativas puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a expertos independientes por valor de 734 y 35.085 euros, respectivamente, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

En el ejercicio 2019 y 2018 se han revertido correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a expertos independientes por valor de 51.039 y 153.648 euros, respectivamente, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

Con fecha 27 de noviembre de 2019, mediante escritura de compraventa, la Sociedad vendió el local comercial en calle Guzmán el Bueno 16, Madrid, por 1.700.000 euros, adquirido el 13 de septiembre de 2010, el cual tenía una garantía hipotecaria que se ha cancelado con fecha 11 de octubre de 2019 (nota 12). El valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 959.311 euros, el cual tenía asociado un deterioro de 281.716 euros; consecuentemente se ha generado un beneficio incluido en el epígrafe "Resultado por enajenaciones y otros" por importe de 740.689 euros.

El contrato de arrendamiento con Hospital (Estepona) tiene un compromiso de opción de compra que se ejecutará en mayo de 2020, en función de lo establecido en la Escritura de compromiso Recíproco de Compraventa de fecha 14 de diciembre de 2006. Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones (nota 19). El valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 asciende a 9.336.071 euros (13.000.000 euros de valor bruto y 3.663.929 euros de amortización acumulada).

En diciembre de 2018, se procedió a la compra de un local comercial sito en la calle Luis de Morales,

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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.
- 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.

En 2019 la sociedad ha registrado reversiones de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 51.039 euros y pérdidas por deterioro por importe de 734 euros (153.648 euros de reversiones y 35.085 euros de pérdidas por deterioro en el ejercicio 2018).

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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 (en euros)
Local comercial calle Orense 11, Madrid	280.643
Local comercial calle Principe de Vergara 211, Madrid	162.145
Local comercial calle Francisco Silvela, 80, Madrid	143.099
Local comercial calle Santa Engracia 179, Madrid	263.148
Local comercial calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla	349.965

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 31.12.19	Saldo al 31.12.18
Menos de un año	2.113.984	2.907.159
Entre uno y cinco años	6.200.694	7.223.420
Más de cinco años	7.098.435	11.081.633
	15.413.113	21.212.212

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dicho contrato han ascendido a 9.600 euros (9.600 euros en 2018). Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Menos de un año	9.600	9.600
Total	9.600	9.600

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras, se clasifican en base a las siguientes categorías:

Concepto	Inversiones financieras a corto y largo plazo		
	2019		Total
	No corriente	Corriente	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	5.676	5.676
Fianzas entregadas	598.728	-	598.728
Total	598.728	5.676	604.404

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	132.030	132.030
Fianzas entregadas	581.690	-	581.690
Total	581.690	132.030	713.720

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	31.12.19	31.12.18
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.676	1.306
Deudores varios	-	130.724
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	-	140.753
Total	5.676	272.783

En los ejercicios 2019 y 2018, la Sociedad no ha registrado deterioros por clientes incobrables.

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).

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

b) Reserva legal

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

Al cierre 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 completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

El importe de 9.255.278 euros al 31 de diciembre de 2019 (8.862.727 euros al 31 de diciembre de 2018).

d) Acciones/Participaciones propias

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

<u>Acciones propias</u>	<u>Número</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición</u>	<u>Coste total de adquisición</u>
Al cierre del ejercicio 2019	2.287	6,01	36,063	82.477
<u>Acciones propias</u>	<u>Número</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición</u>	<u>Coste total de adquisición</u>
Al cierre del ejercicio 2018	3.279	6,01	35,764	117.271

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

El contrato denominado “Contrato de préstamo de valores entre particulares” firmado con fecha 3 de junio de 2014, sigue en vigor en 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.

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

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2017	3.729
Ventas	(450)
Acciones a 31.12.2018	3.279
Adquisiciones	157
Ventas	(1.149)
Acciones a 31.12.2019	2.287

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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	2019		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	26.250	26.250
Anticipos de clientes	-	133	133
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	9.101.881	1.093.790	10.195.671
Otros pasivos financieros	502.095	27.333	529.428
	<u>9.603.976</u>	<u>1.147.506</u>	<u>10.751.482</u>

Concepto	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	159.320	159.320
Anticipos de clientes	-	133	133
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	12.699.302	2.157.365	14.856.667
Otros pasivos financieros	574.244	989	575.233
	<u>13.273.546</u>	<u>2.317.807</u>	<u>15.591.353</u>

Del importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 417.163 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, 84.932 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).

12.1) Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

a) Clasificación por vencimientos

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

31.12.2019									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				2021	2022	2023	2024	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif (*)	14/05/2020	13.600.000	425.160	-	-	-	-	-	-
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	175.088	177.029	178.991	180.975	182.982	123.113	843.090
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	277.497	280.013	282.552	285.114	287.700	266.016	1.401.395
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	211.558	217.217	223.027	228.993	235.118	2.420.240	3.324.595
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	429.263	3.536.589	-	-	-	-	3.536.589
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	3.788	-	-	-	-	3.788
<i>Visas</i>	-	-	384	-	-	-	-	-	-
TOTAL		35.746.700	1.518.950	4.207.060	684.570	695.082	705.800	2.809.369	9.101.881

(*) Tal y como se ha comentado en las notas 4.k, 7 y 19 la deuda asociada al inmueble de Estepona (425.160 euros dentro de deudas con entidades de créditos) se traspasa a pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta.

31.12.2018									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				2020	2021	2022	2023	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.017.000	426.227	-	-	-	-	426.227
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	172.000	174.829	176.886	178.966	181.071	307.318	1.019.070
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	333.000	337.865	341.160	344.488	347.848	677.885	2.049.246
Bankinter	31/01/2033	3.780.000	206.033	211.558	217.217	223.028	228.993	2.655.357	3.536.153
<i>Póliza de crédito</i>									
Bankinter	20/04/2033	9.000.000	429.220	5.638.551	-	-	-	-	5.638.551
Bankinter	13/04/2033	1.996.700	-	30.055	-	-	-	-	30.055
<i>Visas</i>	-	-	112	-	-	-	-	-	-
TOTAL		35.746.700	2.157.365	6.819.085	735.263	746.482	757.912	3.640.560	12.699.302

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

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga) cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende 9.336.071 euros.
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio 2019 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.028.859 euros, calle Luchana con valor neto contable de 1.582.319 euros, calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.428.360 euros y calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor netos contable de 489.118 euros. Con fecha 21 de octubre de 2019 se cancela la hipoteca correspondiente al inmueble de la calle Guzmán el Bueno y cuyo principal del préstamo concedido ascendía a 876.748 euros (nota 7).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende a 1.708.154 euros, calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.291.551 euros y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 638.132 euros.
- Préstamo Bankinter (3.780.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Sevilla, calle Luis de Morales 12-14-16 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende a 6.393.898 euros.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

- 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 2019 de 1.544.031 euros y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.162.183 euros.
- Póliza de crédito Bankinter (1.996.700 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calle Santa Engracia con valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 de 1.400.253 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses	193.715	74.210
Total	<u>193.715</u>	<u>74.210</u>

Un importe de 3.136 euros a cierre del ejercicio 2019 (5.163 euros a cierre del ejercicio 2018) se encuentran registrados dentro del epígrafe “operaciones interrumpidas netas de impuestos” al corresponderse a los intereses devengados asociados al préstamo hipotecario con Banif cuyo inmueble se ha calificado como activo no corriente mantenido para la venta (notas 4k, 7 y 19).

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

Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

14) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	31.12.19	31.12.18
Acreeedores varios	26.250	159.320
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	9.720	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	302.037	289.190
Anticipos de clientes	133	133
Total	338.140	448.643

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:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	9,15	16,95
Ratio de operaciones pagadas	9,11	17,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	11,00	14,46
	2019	2018
	Euros	Euros
Total pagos realizados	162.658	142.010
Total pagos pendientes	3.640	29.067

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Cuenta	2019		
	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	146.926
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	154.202
Pasivo por impuesto diferido	-	146.564	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	9.720
Organismos de la Seguridad Social	-	-	910
	-	146.564	311.757

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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	
	<u>140.753</u>	<u>158.147</u>	<u>289.190</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:

	2019	2018
<i>Resultado contable</i>	2.802.029	1.929.857
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)		
<i>Base imponible previa</i>	2.802.029	1.929.857
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(2.755.698)	(1.929.857)
<i>Base imponible</i>	46.332	--
Tipo de gravamen 25%	11.583	--
<i>Cuota íntegra</i>	11.583	--
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(1.863)	(46.805)
IMPORTE A DEVOLVER / PAGAR	9.720	(46.805)

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones y pagos a cuenta del ejercicio 2019 y del ejercicio 2018, respectivamente.

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 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2016 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

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

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

Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

	Al 31.12.19	Al 31.12.18
Créditos fiscal Amortizacion No deducible	146.564	158.147
Total pasivos por impuesto diferido	146.564	158.147

Durante 2019 y 2018 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%	2.098362
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	N/A
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 20-25-30%	811.113
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	8.097.356
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
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de	

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la Nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	1.702675

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	2019	2018
Prestación de servicios	1.812.451	1.495.576
	<u>1.812.451</u>	<u>1.495.576</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

Un importe de 1.095.456 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.077.192 euros a 31 de diciembre de 2018) ha sido traspasado al epígrafe “Operaciones interrumpidas netas de impuestos”, como consecuencia de la clasificación de un activo a “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (nota 19).

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	(29.726)	(29.000)
Seguridad social	(9.373)	(9.150)
	<u>(39.099)</u>	<u>(38.150)</u>

c) Otros gastos de explotación:

	2019	2018
Servicios exteriores	(238.714)	(207.613)
Tributos	(100.030)	(106.795)
	<u>(338.744)</u>	<u>(314.408)</u>

d) Otros resultados:

	2019	2018
Ingresos excepcionales	-	20.158
	<u>-</u>	<u>20.158</u>

Durante el ejercicio 2019 no se han producido ingresos excepcionales. Los ingresos excepcionales registrados a cierre del ejercicio 2018 se correspondieron al importe no devuelto de una fianza por incumplimiento de contrato.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

17) Información sobre el medio ambiente

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

18) Operaciones con partes vinculadas

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

Durante los ejercicios 2019 y 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.

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

19) Activos no disponibles mantenidos para la venta

La sociedad tiene la intención de vender en el corto plazo el inmueble situado en el término municipal de Estepona, provincia de Málaga (nota 7), como consecuencia de la escritura de compromiso recíproco de compraventa firmado el 14 de diciembre de 2006, por el cual se llevará a cabo en mayo de 2020. Dado que se cumple los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, a 31 de diciembre de 2019 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones. Asimismo, dicho activo tiene asociado un pasivo correspondiente con un préstamo con la entidad bancaria Santander cuyo principal es por importe de 13.600.000 euros (nota 12) que la Sociedad procederá a cancelar antes de la venta del inmueble.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.k), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

El detalle de los activos y pasivos a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Concepto	31.12.2019
Inversiones inmobiliarias	9.336.071
Deudas con entidades de crédito	(425.160)
Total	8.910.911

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

Los resultados netos de impuestos que ha generado dicho activo ascienden a 811.485 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2019 (791.194 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2018) y han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	31.12.2019	31.12.2018
Importe neto de la cifra de negocios	1.095.456	1.077.192
Amortización del inmovilizado	(280.835)	(280.835)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	814.621	796.357
Gastos financieros	(3.136)	(5.163)
RESULTADO FINANCIERO	(3.136)	(5.163)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	811.485	791.194
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	811.485	791.194

20) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada Alta Dirección. La distribución del personal al término de los ejercicios 2019 y 2018 es de una persona (mujer).

Remuneración a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2019 ascienden a 8.470 euros (8.300 euros en 2018). Los honorarios devengados por los auditores durante los ejercicios 2019 y 2018 por otros conceptos han ascendido a 3.000 euros.

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

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

21) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio finalizado el 30 de diciembre de 2019 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en las cuentas anuales a excepción de lo siguiente:

Con fecha 24 de febrero de 2020 se acuerda la autorización de venta de activo, en concreto el inmueble ubicado en el término municipal de Estepona, de conformidad con el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, se si como se ha procedido a su comunicación al MAB como hecho relevante.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y van a generar incertidumbres significativas en la evolución

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Memoria del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2019

futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La duración inicial prevista de este estado, en base al mencionado Decreto, es de 15 días, si bien no se descarta una ampliación de este plazo, tal como hacen prever los pronósticos actuales, no siendo previsible una estimación exacta de esta posible prolongación.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones.

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad, es posible que se produzcan acontecimientos significativos en el futuro, algunos de los cuales podrían afectar a la Sociedad, sin que a la fecha sea factible estimar su naturaleza y, en su caso, realizar una estimación fiable de sus efectos. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, así como el efecto de las medidas que se adopten para responder a la misma, incluyendo el establecimiento de ayudas a determinados sectores, el impacto final en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad, y en última instancia, a la propia actividad.

Adicionalmente, en marzo de 2020, ante la situación actual, se ha procedido a extender en el plazo de un año la ejecución de la compraventa del inmueble situado en el término municipal de Estepona, provincia de Málaga (notas 7 y 19), que se tenía previsto realizar en mayo de 2020, así como prolongar por lo tanto el contrato de arrendamiento asociado en el mismo plazo.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

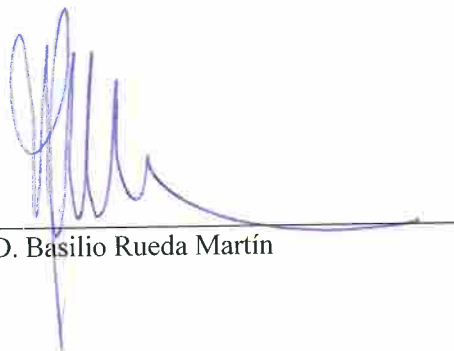
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, Los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria) de la Sociedad correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a la Memoria, que se extiende en las páginas número 1 a 31.

Madrid, 31 de marzo de 2020



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Esteban Costa Pérez

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.

En el cuadro siguiente se comparan las partidas más significativas de la cuenta de resultados y se puede apreciar de forma rápida y sencilla los incrementos y disminuciones del año en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior, expresado en miles de euros.

CONCEPTOS	EJERCICIO	EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	1.812	1.496	316
Otros ingresos de explotación	121	103	18
Gastos de personal	(39)	(38)	(1)
Otros gastos de explotación	(339)	(314)	(25)
Dotación amortización	(176)	(139)	(37)
Deterioro y enaj. Inmov.	791	119	672
Otros resultados	-	20	(20)
Resultados de explotación	2.171	1.246	925
Rdo. Financiero	(181)	(69)	(112)
Rdo. Ordinario	1.991	1.176	815
Rdo. Extraordinario	0	0	-
Rdo. Antes de Impuestos	1.991	1.176	815
Impuesto de Sociedades	0	0	-
Rdo. Ejercicio Operaciones continuadas	1.991	1.176	815
Operaciones interrumpidas	811	791	20
Rdo. Ejercicio	2.802	1.968	834

Se observa un incremento sustancial en cuanto a ingresos, debido a las alteraciones de rentas por la aplicación del IPC, más las rentas obtenidas, ya en el año completo, de la adquisición a finales de 2018 del local de la calle Luis de Morales en Sevilla.

De la misma manera, los gastos de explotación se han mantenido estables respecto a 2018.

Asimismo, se produce un aumento notable en el apartado de deterioro y enajenación del inmovilizado como consecuencia de la venta producida en 2019 del inmueble de la calle Guzmán el Bueno, que ascendió a 1.700 miles de euros.

Según las tasaciones realizadas, se ha producido una reversión del deterioro superior en el año 2019 con respecto al 2018.

En cuanto a otros resultados, se experimenta una ligera bajada como consecuencia del ingreso extraordinario debido a la fianza no devuelta en 2018 del inmueble de Diego de León por cancelación anticipada.

Como consecuencia de lo anterior, el Resultado de Explotación alcanza los 2.171 miles de euros, aumentando en 925 miles de euros los obtenidos en el ejercicio anterior.

El Resultado Financiero se disminuye notablemente, sufriendo una variación de 112 miles de euros respecto al 2018.

Como consecuencia de todo lo anterior, el resultado antes de impuestos asciende a 1.991 miles de euros, superior en 815 miles de euros del ejercicio precedente.

Como consecuencia por la intención de venta en el corto plazo el inmueble situado en el término municipal de Estepona y en aplicación del marco normativo vigente la Sociedad ha procedido a reclasificar al 31 de diciembre de 2019 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

Los resultados netos de impuestos que ha generado dicho activo ascienden a 811.485 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2019 (791.194 euros de beneficio a 31 de diciembre de 2018) y han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio precedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias

2. RIESGOS Y EVOLUCION PREVISIBLE

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

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

Por su parte en relación a la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros:

- a) Riesgo de crédito

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

- b) Riesgo de liquidez

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

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

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

No existe riesgo de tipo de cambio.

3. ACTIVIDADES DE I+D.

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

4. ACCIONES PROPIAS.

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

<u>Acciones propias</u>	<u>Número</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición</u>	<u>Coste total de adquisición</u>
Al cierre del ejercicio 2019	2.287	6,01	36,063	82.476

<u>Acciones propias</u>	<u>Número</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Precio medio de adquisición</u>	<u>Coste total de adquisición</u>
Al cierre del ejercicio 2018	3.279	6,01	35,7640	117.270

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

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

	<u>Acciones propias</u>
Acciones a 31.12.2018	3.279
Adquisiciones	157
Ventas	(1.149)
Acciones a 31.12.2019	2.287
	<u>2.287</u>

5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Con fecha 24 de febrero de 2020 se acuerda la autorización de venta de activo, en concreto el inmueble ubicado en el término municipal de Estepona, de conformidad con el artículo 160.f) de la Ley de Sociedades de Capital, se si como se ha procedido a su comunicación al MAB como hecho relevante.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y van a generar incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La duración inicial prevista de este estado, en base al mencionado Decreto, es de 15 días, si bien no se descarta una ampliación de este plazo, tal como hacen prever los pronósticos actuales, no siendo previsible una estimación exacta de esta posible prolongación.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones.

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad, es posible que se produzcan acontecimientos significativos en el futuro, algunos de los cuales podrían afectar a la Sociedad, sin que a la fecha sea factible estimar su naturaleza y, en su caso, realizar una estimación fiable de sus efectos. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, así como el efecto de las medidas que se adopten para responder a la misma, incluyendo el establecimiento de ayudas a determinados sectores, el impacto final en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la

actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad, y en última instancia, a la propia actividad.

Adicionalmente, en marzo de 2020, ante la situación actual, se ha procedido a extender en el plazo de un año la ejecución de la compraventa del inmueble situado en el término municipal de Estepona, provincia de Málaga, que se tenía previsto realizar en mayo de 2020, así como prolongar por lo tanto el contrato de arrendamiento asociado en el mismo plazo.

6. PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.

El detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales.

7. MEDIO AMBIENTE.

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

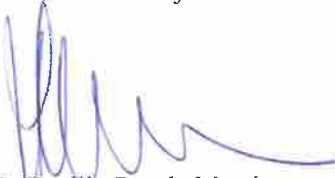
8. INFORMACIÓN SOBRE EL PERSONAL.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección. La distribución del personal al término de los ejercicios 2019 y 2018 es de una persona (mujer).

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

Madrid, 20 de marzo de 2020

Fdo.: El Presidente del Consejo de Administración.



D. Basilio Rueda Martín

FORMULACIÓN DE INFORME DE GESTIÓN POR EL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

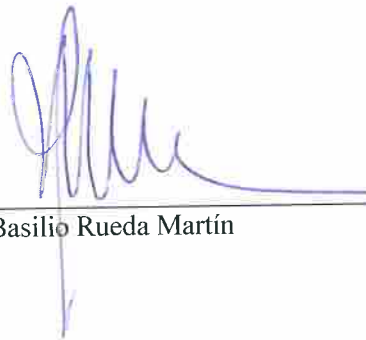
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. ha formulado el informe de gestión de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

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

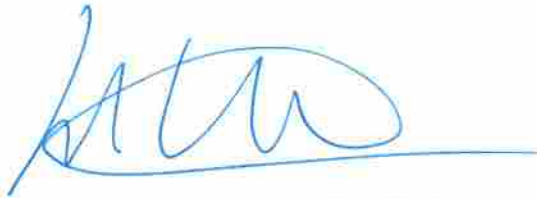
Madrid, 31 de marzo de 2020



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Estéban Costa Pérez

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

mercal inmuebles socimi

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

La Sociedad incluyó dicha información en la información financiera del ejercicio 2018, publicada el 17 de abril de 2019 mediante Hecho Relevante. Con respecto a la información anual correspondiente al ejercicio 2019, la Sociedad ha revisado su estructura organizativa y su sistema de control interno, y los mismos no han sufrido cambios desde su última publicación en el Mercado.

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

A) INTRODUCCIÓN

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

mercal inmuebles socimi

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

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

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

B) DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

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

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

Asimismo, contempla la obligación de:

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

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

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

mercal inmuebles socimi

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

mercal inmuebles socimi

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

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

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

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

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

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

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

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

C) INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

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

mercal inmuebles socimi

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

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

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

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

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

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

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

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

D) SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

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

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

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

mercal inmuebles socimi

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

E) OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

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

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

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

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

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

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