

mercal inmuebles socimi

Madrid 26 de septiembre de 2014

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

- Informe económico primer semestre de 2014

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Consejero delegado

BALANCE DE SITUACIÓN - ACTIVO

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Descripción	1er semestre 2014	2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE	28.502.955,66	28.717.635,99
I. Inmovilizado Intangible	173,28	237,60
II. Inmovilizado Material	36.443,74	203.073,16
III. Inversiones Inmobiliarias	27.914.495,38	28.126.748,60
V. Inversiones financieras a L/P	551.843,26	387.576,63
B) ACTIVO CORRIENTE	113.160,26	57.041,35
II. Deudores comerciales y otras ctas. cobrar	77.168,12	20.015,48
1. Clientes ventas y Prestación Servicios	142,03	113,64
b) Clientes vtas prest. serv. a C/P	142,03	113,64
3. Otros deudores	77.026,09	19.901,84
V. Periodificaciones a C/P	12.618,81	14.957,43
VI. Efectivo y otros activos líquidos equiv.	23.373,33	22.068,44
TOTAL ACTIVO (A + B)	28.616.115,92	28.774.677,34

BALANCE DE SITUACIÓN - PATRIMONIO NETO Y PASIVO

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Descripción	1er semestre 2014	2013
A) PATRIMONIO NETO	13.460.268,99	12.702.323,13
A-1) Fondos propios	13.460.268,99	12.702.323,13
I. Capital	5.266.358,66	5.266.358,66
1. Capital escriturado	5.266.358,66	5.266.358,66
III. Reservas	8.622.812,77	8.622.812,77
IV. (Acciones y Particip. patrimonio propias)	-149.988,00	
V. Resultados Ejercicios Anteriores	-1.186.848,30	-241.317,57
VII. Resultado del ejercicio	907.933,86	-945.530,73
Cuenta Pérdidas y Ganancias (129)		-945.530,73
Ingresos/Gastos pendiente cierre	907.933,86	
B) PASIVO NO CORRIENTE	13.005.425,95	13.947.685,22
II. Deudas a L/P	12.847.279,28	13.789.538,55
1. Deudas con entidades de crédito	12.270.148,81	13.362.396,08
3. Otras deudas a L/P	577.130,47	427.142,47
IV. Pasivos por impuesto diferido	158.146,67	158.146,67
C) PASIVO CORRIENTE	2.150.420,98	2.124.668,99
II. Deudas a C/P	1.952.093,69	1.948.570,53
1. Deudas con entidades de crédito	1.952.093,69	1.948.570,53
IV. Acreedores ciales. y otras ctas. a pagar	198.327,29	176.098,46
2. Otros acreedores	198.327,29	176.098,46
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B-	28.616.115,92	28.774.677,34

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Descripción	1er semestre 2014	1er semestre 2013
1. Importe neto cifra de negocios	1.379.622,76	1.366.135,28
5. Otros ingresos de explotación	42.668,67	51.632,04
6. Gastos de personal	-11.132,94	-11.226,31
7. Otros gastos de explotación	-219.391,60	-202.193,68
8. Amortización del inmovilizado	-228.138,73	-215.263,41
11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.	34.435,08	
A) Resultado explotación (del 1 al 12)	998.063,24	989.083,92
13. Ingresos financieros	5.045,08	2.799,13
b) Otros ingresos financieros	5.045,08	2.799,13
14. Gastos financieros	-95.174,46	-105.511,14
17. Deterioro y Rtdo.enajenaciones instr.fin.		0,06
B) Resultado financiero (13+14+15+16+17+18)	-90.129,38	-102.711,95
C) Resultado antes de impuestos (A+B)	907.933,86	886.371,97
D) Resultado del ejercicio (C+19)	907.933,86	886.371,97

**MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL
MERCADO INMOBILIARIO, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS CORRESPONDIENTE AL PRIMER SEMESTRE
DEL EJERCICIO 2014**

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

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros Intermedios

Imagen fiel-

Los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2014 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del primer semestre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes a dicha fecha.

Moneda funcional y moneda de presentación-

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

Principios contables-

Para la elaboración de los estados financieros intermedios del primer semestre de 2014 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la preparación de los estados financieros intermedios correspondientes al primer semestre de 2014 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

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

Principio de empresa en funcionamiento-

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.037.261 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Como consecuencia, a la hora de formular los estados financieros intermedios del primer semestre de 2014 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

Cambios en criterios contables-

Durante el primer semestre del ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

3. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

Inmovilizado intangible: Se compone íntegramente de “Aplicaciones Informáticas”. El movimiento habido durante el primer semestre de 2014 y durante el ejercicio 2013 ha sido el siguiente:

Inmovilizado intangible	31.12.12	Var.	31.12.13	Var.	30.06.14
Coste	390	---	390	--	390
Amortización acumulada	(24)	(129)	(24)	(64)	(217)
TOTAL, NETO	366	(129)	366	(64)	173

Inmovilizado material: El movimiento habido durante el primer semestre de 2014 y durante el ejercicio 2013 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	31.12.12	Var.	31.12.13	Var.	30.06.14
Coste					
Maquinaria	36.469	--	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.241	2.403	292.644	(287.907)	4.737
Equipo informático	12.716	12.960	25.676	--	25.676
TOTAL	339.426	15.363	354.789	(287.907)	66.882
Amortización Acumulada					
Maquinaria	(11.445)	(4.376)	(15.821)	(2.188)	(18.009)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(86.265)	(41.438)	(127.703)	126.579	(1.124)
Equipo informático	(3.778)	(4.414)	(8.192)	(3.114)	(11.306)
TOTAL	(101.488)	(50.228)	(151.716)	121.277	(30.439)
TOTAL, NETO	237.938	(34.865)	203.073	(166.630)	36.443

Inversiones inmobiliarias: El movimiento habido durante el primer semestre de 2014 y durante el ejercicio 2013 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	31.12.12	Var.	31.12.13	Var.	30.06.14
Coste	34.758.376	--	34.758.376	--	34.758.376
Menos - Am.acumulada	(3.161.078)	(442.446)	(3.603.524)	(212.253)	(3.815.777)
Menos - Corrección por deterioro	--	(3.028.104)	(3.028.104)	--	(3.028.104)
TOTAL	31.597.298	(3.470.550)	28.126.748	(212.253)	27.914.495

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

4. Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Categorías	31 - 12 - 2013		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	114	114
Fianzas entregadas	387.577	--	387.577
Efectivo y otros activos líquidos	--	22.069	22.069
Total	387.577	22.183	409.760

Categorías	30 - 6 - 2014		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	142	142
Fianzas entregadas	551.843	--	551.843
Efectivo y otros activos líquidos	--	23.373	23.373
Total	551.843	23.515	575.358

5. Pasivos Financieros

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

Débitos y partidas a pagar- 31-12-13	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreeedores Varios	504	--	504
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	1.948.570	13.362.397	15.310.967
Otros pasivos financieros	--	427.142	427.142
TOTAL	1.949.074	13.789.539	15.738.613

Débitos y partidas a pagar- 30-6-14	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-	54.157	--	54.157
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	1.952.094	12.270.149	14.222.243
Otros pasivos financieros	--	577.130	577.130
TOTAL	2.006.251	12.847.279	14.853.530

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

Dichos pasivos financieros no han tenido impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

6. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014, estos epígrafes presentan la siguiente composición:

31.12.13									
Entidad y descripción	Vtº	Capital concedido/ Límite	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				2015	2016	2017	2018	Resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	976.167	988.260	996.876	1.006.780	1.016.782	1.457.758	5.466.456
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	157.239	159.986	162.780	165.624	168.517	1.201.207	1.858.114
Sabadell	30/11/2025	4.870.000	307.354	312.099	316.917	321.810	326.778	2.402.619	3.680.223
<i>Póliza de Crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	3.591.000	513.000	513.000	513.000	513.000	513.000	305.604	2.357.604
Bankinter	ilimitado	200.000	--	--	--	--	--	--	--
<i>Visas</i>			397	--	--	--	--	--	--
TOTAL			1.954.157	1.973.345	1.989.573	2.007.214	2.025.077	5.367.188	13.362.397

30.6.14									
Entidad y descripción	Vtº	Capital concedido/ Límite	Corto Plazo	Largo Plazo					Total
				2º sem. 2015	2016	2017	2018	Resto	
<i>Préstamo hipotecario</i>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	974.942	502.260	996.876	1.006.780	1.016.782	1.457.758	4.980.456
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	157.142	81.986	162.780	165.624	168.517	1.201.207	1.780.114
Sabadell	30/11/2025	4.870.000	307.028	159.699	316.917	321.810	326.778	2.402.619	3.527.823
<i>Póliza de Crédito</i>									
Bankinter	20/04/2020	3.591.000	513.000	513.000	513.000	513.000	442.756	--	1.981.756
<i>Visas</i>			562	--	--	--	--	--	--
TOTAL			1.952.674	1.256.945	1.989.573	2.007.214	2.025.077	5.061.584	12.270.149

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

7. Resultado del periodo

Resultado del periodo-

Durante el periodo transcurrido entre el 1 de enero y el 30 de junio de 2014 la actividad de la Sociedad se ha desarrollado sin ningún hecho extraordinario fuera de lo previsto. El nivel de ocupación del 100% de los inmuebles en renta propiedad de la compañía ha derivado en la consecuente estabilidad del flujo de ingresos de la actividad, alcanzándose en estos 6 meses un volumen de facturación de 1.379.623 euros; así mismo, es destacable que esta misma estabilidad se traslada a la tesorería, ya que la Sociedad continúa sin tener retrasos de cobros ni incumplimientos contractuales, preservando con ello su posición de solvencia. En relación a los gastos de la actividad, los mismos han estado completamente enmarcados en la operativa habitual de la empresa. Como consecuencia de todo lo señalado, el beneficio del semestre ha ascendido a 907.934 euros..

8. Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes desde la fecha de cierre de estados financieros intermedios del primer semestre de 2014 hasta la de su formulación.