

mercal inmuebles socimi

Madrid 11 de octubre de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.:

- Informe financiero primer semestre de 2017, junto con el informe de revisión del auditor de cuentas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

Consejero delegado

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2017

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal stroke and a small loop.

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

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

Hemos revisado el balance de situación adjunto de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2017, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, y un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas explicativas. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de esta información financiera intermedia de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados en España (Plan General de Contabilidad y sus normas de desarrollo). Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga pensar que la información financiera intermedia que se adjunta no expresa la imagen fiel de la situación financiera de la entidad al 30 de junio de 2017, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en España (Plan General de Contabilidad y sus normas de desarrollo).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Grant Thornton



Marta Alarcón

19 de septiembre de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 01/17/37054
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

**Estados Financieros
Intermedios**

✓
5

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2017 (expresado en euros)

ACTIVO

	Nota	30.06.2017	31.12.2016
ACTIVO NO CORRIENTE		25.573.043	25.790.085
Inmovilizado intangible	5	-	-
Aplicaciones informáticas		-	-
Inmovilizado material	6	8.054	12.308
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		8.054	12.308
Inversiones inmobiliarias	7	25.041.278	25.245.737
Terrenos		16.256.907	16.256.907
Construcciones		8.784.371	8.988.830
Inversiones financieras a largo plazo	9	523.711	532.040
Otros activos financieros		523.711	532.040
ACTIVO CORRIENTE		21.624	59.481
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	1.604	35.479
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	1.267	2.979
Deudores varios	9	-	9.001
Activos por impuesto corriente	15	-	20.554
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	337	2.945
Inversiones financieras a corto plazo	9	16.595	1.084
Otros activos financieros		16.595	1.084
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.425	22.918
Tesorería		3.425	22.918
TOTAL ACTIVO		25.594.667	25.849.566

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2017 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO		15.556.195	15.547.459
Fondos propios		15.556.195	15.547.459
Capital	11a)	5.266.359	5.266.359
Capital suscrito		5.266.359	5.266.359
Reservas		9.449.957	8.793.919
Legal y estatutarias		1.070.136	1.070.136
Otras reservas	11c)	8.379.821	7.723.783
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	11d)	(132.781)	(133.770)
Resultados de ejercicios anteriores		-	(595.863)
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(595.863)
Resultado del ejercicio		972.660	2.916.814
(Dividendo a cuenta)	3	-	(700.000)
PASIVO NO CORRIENTE		7.428.780	7.751.983
Deudas a largo plazo	12	7.270.633	7.593.836
Deuda con entidades de crédito	12.1	6.739.539	7.062.742
Otros pasivos financieros		531.094	531.094
Pasivos por impuesto diferido	15	158.147	158.147
PASIVO CORRIENTE		2.609.692	2.550.124
Deudas a corto plazo	12	2.026.866	2.012.007
Deuda con entidades de crédito	12.1	2.026.866	2.012.007
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	582.826	538.117
Acreedores varios	12	3.597	15.326
Pasivos por impuesto corriente	15	258.361	258.361
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	320.868	264.430
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		25.594.667	25.849.566

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio de seis meses terminado al 30 de junio de 2017 (expresada en euros)

	<u>Nota</u>	<u>30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7,16 a)	1.304.545	2.623.170
Prestaciones de servicios		1.304.545	2.623.170
Otros ingresos de explotación:		31.476	82.602
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		31.476	82.602
Gastos de personal:	16 b)	(13.286)	(29.564)
Sueldos, salarios y asimilados		(10.099)	(22.477)
Cargas sociales		(3.186)	(7.087)
Otros gastos de explotación	16 c)	(109.202)	(447.689)
Servicios exteriores		(90.787)	(245.086)
Tributos		(18.415)	(202.603)
Amortización del inmovilizado	6,7	(208.715)	(424.921)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	7	-	1.475.334
Deterioros y pérdidas		-	287.011
Resultados por enajenaciones y otros		-	1.188.323
Otros resultados	16 d)	-	(323)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		<u>1.004.818</u>	<u>3.278.609</u>
Ingresos financieros:		1.867	6.367
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.867	6.367
De terceros		1.867	6.367
Gastos financieros:	12.1)	(34.025)	(106.974)
Por deudas con terceros		(34.025)	(106.974)
RESULTADO FINANCIERO		<u>(32.158)</u>	<u>(100.607)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		<u>972.660</u>	<u>3.178.002</u>
Impuestos sobre beneficios	15	-	(261.188)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>972.660</u>	<u>2.916.814</u>
Operaciones interrumpidas netas de impuestos			
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	<u><u>972.660</u></u>	<u><u>2.916.814</u></u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SEMESTRAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

	<u>Nota</u>	<u>30.06.17</u>	<u>31.12.16</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	972.660	2.916.814
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		972.660	2.916.814

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO SEMESTRAL TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>(Acciones y participaciones en patrimonio propias)</u>	<u>Resultado de ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>(Dividendo a cuenta)</u>	<u>TOTAL</u>
SALDO, FINAL DEL AÑO 2015		5.266.359	8.793.966	(78.132)	(994.918)	1.995.270	(700.000)	14.282.547
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2016		5.266.359	8.793.966	(78.132)	(994.918)	1.995.270	(700.000)	14.282.547
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	2.916.814	-	2.916.814
Operaciones con socios o propietarios		-	-	(55.638)	-	(1.596.217)	(700.000)	(2.351.855)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.596.217)	(700.000)	(2.296.217)
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		-	-	(55.638)	-	-	-	(55.638)
Otras variaciones de patrimonio neto		-	(47)	-	399.055	(399.055)	700.000	699.953
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		5.266.359	8.793.919	(133.770)	(595.863)	2.916.814	(700.000)	15.547.459
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		5.266.359	8.793.919	(133.770)	(595.863)	2.916.814	(700.000)	15.547.459
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	972.660	-	972.660
Operaciones con socios o propietarios		-	(10)	989	-	-	-	979
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	11d)	-	(10)	989	-	-	-	979
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	656.048	-	595.863	(2.916.814)	700.000	(964.902)
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2017		5.266.359	9.449.957	(132.781)	-	972.660	-	15.556.195

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio semestral terminado el 30 de junio de 2017 (Expresado en euros)

	Nota	30.06.17	31.12.2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.252.778	2.431.780
Resultado del ejercicio antes de impuestos		972.660	3.178.002
Ajustes del resultado:		240.873	(949.806)
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	208.715	424.921
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	-	(287.011)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	(1.188.323)
Ingresos financieros (-)		(1.867)	(6.367)
Gastos financieros (+)		34.025	106.974
Cambios en el capital corriente:		71.403	307.018
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		33.875	161.338
Otros activos corrientes (+/-)		(15.511)	11.772
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		44.709	133.908
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		8.329	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(32.158)	(103.434)
Pagos de intereses (-)		(34.025)	(106.974)
Cobros de intereses (+)		1.867	6.367
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-	(2.827)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	2.649.010
Pagos por inversiones (-):		-	(990)
Inmovilizado material		-	(990)
Cobros por desinversiones (+):		-	2.650.000
Inversiones inmobiliarias	7	-	2.650.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.272.270)	(5.059.354)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(308.344)	(2.707.499)
Emisión:			
Otras deudas (+)		-	44.638
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(308.344)	(2.752.137)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(963.926)	(2.351.855)
Dividendos (-)		(964.905)	(2.296.217)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		979	(55.638)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(19.492)	21.436
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		22.918	1.482
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.425	22.918

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

1) Actividad

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

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

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

Constituye el objeto social de la compañía:

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

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros compuestas por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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

Las cuentas anuales del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria con fecha 31 de mayo de 2017.

b) Principios contables

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

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

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

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

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

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

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.588.068 euros (2.490.643 euros a cierre del ejercicio 2016) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

Como consecuencia, a la hora de formular los estados financieros intermedios del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

d) Elementos recogidos en varias partidas

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

e) Comparación de la información

Por corresponder las cifras del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de las notas a los estados financieros del 30 de junio de 2017 sólo al período de seis meses terminado en dicha fecha, no son directamente comparables con las del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, que comprende doce meses.

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

g) Cambios en criterios contables

Durante los primeros seis meses del ejercicio cerrado al 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

h) Corrección de errores

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

i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas a los estados financieros intermedios sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

3) Aplicación del resultado

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

El 31 de mayo de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2016, consistente en la distribución de dividendos por importe de 1.664.905 euros, la compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 595.863 euros, y la dotación de reservar voluntarias por importe de 656.048 euros.

4) Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a) Aplicaciones informáticas

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

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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.

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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.

En el ejercicio correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio anual de 2016, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

A cierre del ejercicio semestral de 2017, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias (287.011 euros a 31 de diciembre de 2016).

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

a) Arrendamiento operativo

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

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

f) Instrumentos financieros

a) Activos financieros

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

f.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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 abreviadas, 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
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

b) Pasivos financieros

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

f.2.1) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

c) Instrumentos de patrimonio propio

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

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

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

d) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

g) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

h) Provisiones y contingencias

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

a) Provisiones

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

b) Pasivos contingentes

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minora 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:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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

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

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

j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

k) Estado de flujos de efectivo

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

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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31.12.15	36.469	4.738	25.676	66.883
Entradas	-	-	990	990
Saldo al 31.12.16	36.469	4.738	26.666	67.873
Saldo al 30.06.17	36.469	4.738	26.666	67.873
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31.12.15	(24.573)	(1.835)	(20.648)	(47.055)
Dotación a la amortización	(4.377)	(474)	(3.658)	(8.509)
Saldo al 31.12.16	(28.950)	(2.309)	(24.306)	(55.564)
Dotación a la amortización	(2.188)	(237)	(1.830)	(4.255)
Saldo al 30.06.17	(31.138)	(2.546)	(26.136)	(59.819)
 Valor Neto Contable al 31.12.16	 7.519	 2.429	 2.360	 12.308
Valor Neto Contable al 30.06.17	5.331	2.192	530	8.054

El valor bruto de los elementos en uso que se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 30.06.2017	Saldo al 31.12.2016
Equipos informáticos	12.407	12.407
Total	12.407	12.407

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes

	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Valores brutos</u>			
Saldo al 31.12.15	17.316.661	17.441.715	34.758.376
Salidas, bajas o reducciones	(1.059.754)	(749.052)	(1.808.806)
Saldo al 31.12.16	16.256.907	16.692.663	32.949.570
Saldo al 30.06.17	16.256.907	16.692.663	32.949.570
<u>Amortización acumulada</u>			
Saldo al 31.12.15	-	(4.455.677)	(4.455.676)
Dotación a la amortización	-	(416.412)	(416.412)
Salidas, bajas o reducciones	-	347.129	347.129
Saldo al 31.12.16	-	(4.524.960)	(4.524.959)
Dotación a la amortización	-	(204.459)	(204.459)
Saldo al 30.06.17	-	(4.729.419)	(4.729.418)
<u>Corrección Valorativa</u>			
Saldo al 31.12.15	-	(3.465.884)	(3.465.884)
Salidas, bajas o reducciones	-	287.011	287.011
Saldo al 31.12.16	-	(3.178.873)	(3.178.873)
Saldo al 30.06.17	-	(3.178.873)	(3.178.873)
Valor Neto Contable al 31.12.16	16.256.907	8.988.830	25.245.737
Valor Neto Contable al 30.06.17	16.256.907	8.784.371	25.041.278

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

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

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.304.545 euros y 2.623.170 euros, respectivamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 92.028 euros y 105.554 euros, respectivamente.

Durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro. En el ejercicio 2016, se revertieron 287.011 euros de las minusvalías puestas de manifiesto en el ejercicio 2015 como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de inmuebles.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

Como inversiones inmobiliarias, además de los inmuebles abajo descritos, la cia mantenía a 31 de diciembre de 2015 unas oficinas en la calle Santa Engracia 179, Madrid, adquiridas el 26 de junio de 2003 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 30 de abril de 1993.

En noviembre de 2016, se vendieron dichas oficinas que presentaban un valor neto contable de 1.461.677 euros, por un precio de 2.650.000 euros y habiéndose obtenido un resultado positivo de 1.188.323 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 Guzmán el Bueno 16, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Hospital en Estepona (Málaga) adquirido el 14 de diciembre de 2006 existiendo sobre el mismo una obligación de venta en el ejercicio 2020, una vez finalizado el contrato de arrendamiento.
- Terrenos en Cabañas de Yepes, Toledo adquiridos el 30 de noviembre de 2007.

(*) 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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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	264.000
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	162.363
Local comercial calle Francisco Silvela, 80, Madrid	137.661
Local comercial calle Diego de León 32, Madrid	172.783
Hospital (Estepona)	1.050.829

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

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30.06.17	Saldo al 31.12.16
Menos de un año	2.599.922	2.557.861
Entre uno y cinco años	6.899.714	7.572.737
Más de cinco años	9.985.398	10.565.553
	19.485.034	20.696.151

Como arrendatarios, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dicho contratos han ascendido a 4.800 euros a 30 de junio de 2017 (9.600 euros en 2016).

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

	Cuotas pendientes	
	30.06.2017	31.12.2016
Menos de un año	9.600	9.600
	9.600	9.600

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

A1 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30.06.2017		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.267	1.267
Fianzas entregadas	523.711	-	523.711
Inversiones financieras a corto plazo	-	16.595	16.595
Total	523.711	17.862	541.573

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31.12.2016		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	11.980	11.980
Fianzas entregadas	532.040	-	532.040
Inversiones financieras a corto plazo	-	1.084	1.084
Total	532.040	13.064	545.104

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

Concepto	30.06.17	31.12.16
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.267	2.979
Deudores varios	-	9.001
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	-	20.554
Otros créditos con las Administraciones Públicas (ver nota 15)	337	2.945
Total	1.604	35.479

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 5.266.359 euros, representado por 876.266 acciones, de 6.01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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

Aramont 52, S.L.	7,29%
Amplefoth Investment, S.L.	6,63%
IFPG 5686, S.L.	8,13%
Famcosam Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,63%
Naleva 2003, S.L.	5,16%
Vivasol-06, S.L.	5,16%

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

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, esta reserva se encontraba completamente constituida.

c) Reserva voluntarias

El importe de 8.379.821 euros al 30 de junio de 2017 (7.723.783 euros al 31 de diciembre de 2016), son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

d) Acciones/Participaciones propias

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

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio semestral 2017	3.729	6,01	35,608	132.781

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2016	3.756	6,01	35,615	133.770

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

El contrato denominado “Contrato de préstamo de valores entre particulares” firmado con fecha 3 de junio de 2014, sigue en vigor en el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, presentando determinadas condiciones, siendo las más significativas las siguientes:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

- 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 el ejercicio 2016, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2016	3.756
Adquisiciones	-
Ventas	(27)
Acciones a 30.06.2017	3.729
	<u>3.729</u>

12) Deudas a largo plazo y a corto plazo

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

	30.06.2017		
Concepto	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	3.597	3.597
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	6.739.539	2.026.866	8.766.405
Otros pasivos financieros	531.094	-	531.094
	<u>7.270.633</u>	<u>2.030.463</u>	<u>9.301.096</u>

	31.12.2016		
Concepto	No corriente	Corriente	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreedores varios	-	15.326	15.326
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito (ver nota 12.1)	7.062.742	2.012.007	9.074.749
Otros pasivos financieros	531.094	-	531.094
	<u>7.593.836</u>	<u>2.027.333</u>	<u>9.621.169</u>

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 397.324 euros, 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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

El resto, 133.770 euros, 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 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, estos epígrafes tiene la siguiente composición según su calificación:

a) Clasificación por vencimientos

30.06.2017									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					
				2019	2020	2021	2022	Resto	Total
<u>Préstamo hipotecario:</u>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.014.773	1.018.524	933.350	-	-	-	1.951.874
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	170.775	172.785	175.564	176.878	178.192	573.256	1.276.675
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	328.318	337.654	341.304	341.160	347.718	1.180.432	2.548.268
<u>Póliza de crédito</u>									
Bankinter	20/04/2020	4.500.000	513.000	513.000	449.721	-	-	-	962.721
TOTAL		25.470.000	2.026.866	2.041.963	1.899.939	518.038	525.910	1.753.688	6.739.539

31.12.16									
Entidad	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					
				2018	2019	2020	2021	Resto	Total
<u>Préstamo hipotecario:</u>									
Banif	14/05/2020	13.600.000	1.007.000	1.014.773	1.018.524	429.531	-	-	2.462.828
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	168.000	170.775	172.785	175.564	176.878	666.579	1.362.581
Sabadell	31/08/2025	4.870.000	326.400	331.370	334.602	341.304	341.160	1.366.846	2.715.282
<u>Póliza de crédito</u>									
Bankinter	20/04/2020	4.500.000	510.599	513.000	9.051	-	-	-	522.051
<u>Visas</u>		-	8	-	-	-	-	-	-
TOTAL		25.470.000	2.012.007	2.029.918	1.534.962	946.399	518.038	2.033.425	7.062.742

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 de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 asciende a 10.038.157 euros (10.178.574 euros a 31 de diciembre de 2016).
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 2.059.345 euros (2.065.442 euros a 31 de diciembre de 2016), calle Luchana con valor neto contable de 1.503.170 euros (1.510.274 euros a 31 de diciembre de 2016), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.354.437 euros (1.361.729 euros a 31 de diciembre de 2016), calle Guzmán el Bueno con valor neto contable de 855.400 euros (860.463 euros a 31 de diciembre de 2016) y el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor neto contable de 509.183 euros (513.196 euros a 31 de diciembre de 2016).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 asciende a 1.621.678 euros (1.627.055 euros a 31 de diciembre de 2016), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.313.169 euros (1.317.492 euros a 31 de diciembre de 2016) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 530.457 euros (532.257 euros a 31 de diciembre de 2016).

- Póliza de crédito Bankinter (saldo inicial de 3.078.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 de 1.583.689 euros (1.591.620 euros a 31 de diciembre de 2016) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.200.179 euros (2.207.778 euros a 31 de diciembre de 2016). En 2015 se amplió el préstamo de Bankinter quedando por tanto el límite en 4.500.000 euros.

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Al 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30.06.2017	31.12.2016
Intereses	34.025	106.974
Total	34.025	106.974

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
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

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

Concepto	30.06.17	31.12.16
Acreedores varios	3.597	15.326
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	258.361	258.361
Otras deudas con las Administraciones Públicas	320.868	264.430
Total	582.826	538.117

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	30.06.17	31.12.2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8,52	11,12
Ratio de operaciones pagadas	8,08	10,17
Ratio de operaciones pendientes de pago	17,06	30,95

	30.06.17	2016
	Importe	Importe
Total pagos realizados	145.526	173.357
Total pagos pendientes	7.568	8.232

15) Situación fiscal

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

30.06.2017			
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	135.669
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	184.562
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	258.361
Organismos de la Seguridad Social	-	-	638
Por conceptos diversos	337	-	-
	<u>337</u>	<u>158.147</u>	<u>579.229</u>

31.12.2016			
Cuenta	Saldos deudores	Saldos acreedores	
	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	-	129.351
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	134.464
Activo por impuesto corriente	20.554	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	158.147	-
Pasivo por impuesto corriente	-	-	258.361
Organismos de la Seguridad Social	-	-	615
Por conceptos diversos	2.945	-	-
	<u>23.499</u>	<u>158.147</u>	<u>522.791</u>

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2012 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2013 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 las cuentas anuales adjuntas.

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:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley 11/2009 o en su disposición transitoria primera. La sociedad Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. optó en 2014 por acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

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

Pasivos por impuesto diferidos registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, es el siguiente:

	Al 30.06.17	Al 31.12.16
Créditos fiscal Amortización No deducible	158.147	158.147
Total pasivos por impuesto diferido	158.147	158.147

Al cierre de 30 de junio de 2017 y de 31 de diciembre de 2016, no sean 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%	-
b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%	-
b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 30%	-
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	-
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	-
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 30%	-
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	-
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2010 (nota 7).
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	-
h) Reservas procedentes de ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	-

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación:

Mercados geográficos	30.06.2017	31.12.2016
Prestación de servicios	1.304,545	2.623.170
	1.304,545	2.623,170

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	30.06.17	31.12.16
Sueldos, salarios y asimilados	(10.099)	(22.477)
Seguridad social	(3.186)	(7.087)

c) Otros gastos de explotación:

	30.06.17	31.12.16
Servicios exteriores	(90.787)	(245.086)
Tributos	(18.415)	(202.603)
	(109.202)	(447.689)

El importe a 31.12.2016 de tributos, corresponde principalmente a la plusvalía derivada de la venta de las oficinas de la calle Santa Engracia que Mercal ha vendido en noviembre de 2016 (nota 7).

d) Otros resultados:

	30.06.17	31.12.16
Gastos excepcionales		(322)
	-	(322)

17) Información sobre el medio ambiente

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas a los Estados Financieros Intermedios
Al 30 de junio de 2017

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 el ejercicio correspondiente a los seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, 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) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y el ejercicio anual de 2016 ha sido una persona, que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada alta dirección.

Remuneración del ejercicio a los auditores: Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2016 han ascendido a 7.800 euros. Los honorarios devengados por los auditores durante el ejercicio 2017 por otros conceptos han ascendido a 3.000 euros (3.000 euros en 2016).

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

Avales: A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

20) Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y hasta la fecha de emisión del informe de revisión limitada, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en los estados financieros intermedios a excepción de:

Con fecha 18 de julio de 2017 se ha producido el acuerdo de rescisión de contrato con CaixaBank, S.A por el alquiler del local comercial sito en la Calle Diego de León 32 de Madrid. En dicho acuerdo se pacta una indemnización, por la resolución anticipada y unilateral por parte de CaixaBank, S.A, de 174 miles de euros.

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

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

CONCEPTOS	EJERCICIO	EJERCICIO ANTERIOR	VARIACIÓN
Ingresos de explotación	1.305	1.314	(9)
Otros ingresos de explotación	31	33	(2)
Gastos de personal	(13)	(33)	20
Otros gastos de explotación	(109)	(103)	(6)
Dotación amortización	(209)	(215)	(84)
Deterioro y enaj. Inmov.	0	0	
Otros resultados	0	0	
Resultados de explotación	1.005	1.016	11
Rdo. Financiero	(32)	(50)	18
Rdo. Ordinario	973	966	7
Rdo. Extraordinario	0	0	
Rdo. Antes de Impuestos	0	0	
Impuesto de Sociedades	0	0	
Rdo. Ejercicio	973	966	7

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

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

El Resultado de Explotación alcanzó los 1.016 miles de euros, cifra que en el ejercicio actual representa 1.005 miles de euros.

El Resultado Financiero mejora en 18 miles de euros el del 2017 como consecuencia de dos hechos.

- La tendencia a la baja de los tipos de referencia en la financiación de la sociedad.

- La disminución del nivel de endeudamiento.

El resultado antes de impuestos a 30 de junio de 2017 alcanza la cifra de 973 miles de euros.

2. RIESGOS Y EVOLUCIÓN PREVISIBLE

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

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

3. ACTIVIDADES DE I+D.

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

4. ACCIONES PROPIAS.

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

5. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Con fecha 18 de julio de 2017 se produce el acuerdo de rescisión de contrato con CaixaBank, S.A por el alquiler del local comercial sito en la Calle Diego de León 32 de Madrid. En dicho acuerdo se pacta una indemnización, por la resolución anticipada y unilateral por parte de CaixaBank, S.A, de 174 miles de euros.

Madrid, 26 de julio de 2017