

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Barcelona, 30 de abril de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), por medio de la presente MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018:

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.
- Grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio 2018.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado y actualizado el Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando aquellas secciones en las que ha sufrido cambios desde su publicación mediante Hecho Relevante el pasado 30 de abril de 2018.

Meridia Real Estate III Socimi

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<http://www.meridiarealestateiiisocimi.com>).

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

D. José Luis Raso Fernández



**Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas
de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2018**

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. – Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona – Tomo 45210 Folio 144 Hoja B 480472 Inscripción 1ª – NIF: A-66696741



KPMG Auditores, S.L.
Torre Realia
Plaça d'Europa, 41-43
08908 L'Hospitalet de Llobregat
(Barcelona)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias (véanse notas 2 d), 4 f, k), 7 y 10)

El Grupo mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias y existencias que se corresponde con bienes inmuebles que, por una parte será destinada a alquilar para la obtención de rentas y, por otra parte será destinada a la venta. El Grupo evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias y existencias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los bienes inmuebles se ha determinado a través de tasación realizada por un experto independiente.

En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la tasación empleada en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales consolidadas cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

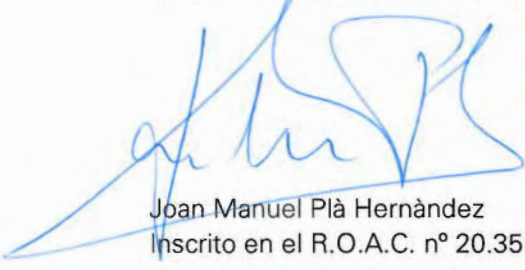
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702



Joan Manuel Plà Hernández
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.351

29 de abril de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2019 Núm. 20/19/06702

96,00 EUR

IMPORT COL·LEGIAL:
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Meridia Real Estate III Socimi

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. – Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona – Tomo 45210 Folio 144 Hoja B 480472 Inscripción 1ª – NIF: A-66696741



Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2018

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2018

(Junto con el Informe de Auditoría)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado

31 de diciembre de 2018

(Expresados en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Inmovilizado intangible	Nota 5	267.180,99	8.772,46
Concesiones		266.330,99	7.922,46
Patentes, licencias, marcas y similares		850,00	850,00
Inmovilizado material	Nota 6	358.493,21	398.991,51
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		358.493,21	398.991,51
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	293.552.288,41	219.015.192,53
Terrenos		114.934.937,83	65.366.271,82
Construcciones		146.096.124,81	117.506.620,90
Inversiones en adaptación y anticipos		32.521.225,77	36.142.299,81
Inversiones financieras a largo plazo		2.464.262,84	2.032.901,21
Créditos a empresas	Nota 12	-	45.398,92
Derivados	Nota 12 y 13	-	69.377,92
Otros activos financieros	Nota 12	2.464.262,84	1.918.124,37
Total activos no corrientes		296.642.225,45	221.455.857,71
Existencias	Nota 10	9.449.016,53	-
Promociones en curso		9.449.016,53	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.475.069,70	2.925.701,16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	Nota 12	2.396.524,07	1.577.932,56
Deudores varios	Nota 12	125.643,61	338.704,24
Personal		15.385,29	13.449,00
Activos por impuestos corrientes	Nota 18	553,14	2.829,15
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 12 y 18	936.963,59	992.786,21
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 12	799.409,69	777.682,14
Créditos a empresas		45.398,94	104.447,74
Otros		754.010,75	673.234,40
Periodificaciones a corto plazo		142.052,47	121.609,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13.124.136,84	8.042.634,75
Tesorería		13.124.136,84	8.042.634,75
Total activos corrientes		26.989.685,23	11.867.627,64
Total activo		323.631.910,68	233.323.485,35

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado

31 de diciembre de 2018

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Fondos propios		116.342.368,28	69.715.516,34
Capital			
Capital escriturado		122.723.624,00	78.500.000,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(281.644,00)	(289.900,00)
Prima de emisión		3.980.126,16	-
Reservas		702.540,62	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(9.197.124,30)	(4.177.580,15)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(1.585.154,20)	(4.317.003,51)
Socios externos		7.909.000,15	3.228.808,53
Total patrimonio neto	Nota 14	124.251.368,43	72.944.324,87
Deudas a largo plazo	Nota 16	186.558.386,78	140.435.013,49
Deudas con entidades de crédito		113.108.297,50	90.814.999,72
Derivados	Nota 13	774.039,82	290.901,88
Otros pasivos financieros		72.676.049,46	49.329.111,89
Total pasivos no corrientes		186.558.386,78	140.435.013,49
Deudas a corto plazo	Nota 16	8.439.759,90	17.620.273,82
Deudas con entidades de crédito		6.051.423,65	3.301.419,47
Derivados		23.815,19	-
Otros pasivos financieros		2.364.521,06	14.318.854,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.371.698,18	2.323.873,17
Proveedores y acreedores	Nota 16	3.577.154,24	2.032.285,12
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	624.323,35	283.280,22
Anticipos de clientes		170.220,59	8.307,83
Periodificaciones a corto plazo		10.697,39	-
Total pasivos corrientes		12.822.155,47	19.944.146,99
Total patrimonio neto y pasivo		323.631.910,68	233.323.485,35

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
correspondiente al ejercicio terminado en
31 de diciembre de 2018 (Expresadas en euros)**

	<i>Nota</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 21	15.920.548,03	9.140.390,16
Prestaciones de servicios		15.920.548,03	9.140.390,16
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		759.741,71	-
Aprovisionamientos	Nota 21	(866.722,06)	-
Trabajos realizados por otras empresas		(106.980,35)	-
Consumo mercaderías		(759.741,71)	-
Otros ingresos de explotación	Nota 21	5.145.760,84	2.882.856,23
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente		5.145.760,84	2.882.856,23
Gastos de personal		(411.394,37)	(205.921,53)
Sueldos, salarios y asimilados		(355.771,90)	(165.365,10)
Cargas sociales	Nota 21	(55.622,47)	(40.556,43)
Otros gastos de explotación		(12.068.303,76)	(11.035.480,29)
Servicios exteriores		(10.063.224,48)	(9.641.923,70)
Tributos		(1.903.411,70)	(1.393.556,59)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(101.667,58)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6, 7	(3.019.727,48)	(1.845.690,47)
Resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		23.266,24	-
Otros resultados		532.602,12	1.012.254,23
Resultado de explotación		6.015.771,27	(51.591,67)
Ingresos financieros		301.368,81	42.019,41
De terceros		40.809,95	42.019,41
Otros ingresos de carácter financiero			
Incorporación a los activos de gastos financieros		260.558,86	-
Gastos financieros		(7.545.744,62)	(4.457.379,22)
De terceros		(7.545.744,62)	(4.457.379,22)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 13	(551.358,04)	28.756,50
Cartera de negociación y otros		(551.358,04)	28.756,50
Resultado financiero		(7.795.733,85)	(4.386.603,31)
Resultado antes de impuestos		(1.779.962,58)	(4.438.194,98)
Resultado consolidado del ejercicio		(1.779.962,58)	(4.438.194,98)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(1.585.154,20)	(4.317.003,51)
Resultado atribuido a socios externos		(194.808,38)	(121.191,47)

MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado en
31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en euros)

	2018	2017
Resultado consolidado del ejercicio	(1.779.962,58)	(4.438.194,98)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(1.779.962,58)	(4.438.194,98)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a la Sociedad dominante	(1.585.154,20)	(4.317.003,51)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a socios externos	(194.808,38)	(121.191,47)



MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado en

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias y de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Socios externos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	78.500.000,00	-	(4.177.580,15)	(289.900,00)	(4.317.003,51)	3.228.808,53	72.944.324,87
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	(1.585.154,20)	(194.808,38)	(1.779.962,58)
Operaciones con socios o propietarios							
Aumentos de capital	44.223.624,00	3.980.126,16	-	-	-	-	48.203.750,16
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	-	8.256,00	-	-	8.256,00
Adquisición/venta de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	4.875.000,00	4.875.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto							
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(4.317.003,51)	-	4.317.003,51	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(0,02)	-	-	-	(0,02)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	122.723.624,00	3.980.126,16	(8.494.583,68)	(281.644,00)	(1.585.154,20)	7.909.000,15	124.251.368,43

	Capital escriturado	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias y de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Socios externos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	39.391.565,00	-	-	(4.177.580,15)	-	35.213.984,85
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	(4.317.003,51)	(121.191,47)	(4.438.194,98)
Operaciones con socios o propietarios						
Aumentos de capital	39.108.435,00	-	-	-	-	39.108.435,00
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	(289.900,00)	-	-	(289.900,00)
Adquisición/venta de participaciones de socios externos	-	-	-	-	3.350.000,00	3.350.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto						
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	(4.177.580,15)	-	4.177.580,15	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	78.500.000,00	(4.177.580,15)	(289.900,00)	(4.317.003,51)	3.228.808,53	72.944.324,87

La memoria consolidada adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en
31 de diciembre de 2018
(Expresados en euros)**

	2018	2017
<i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(1.779.962,58)	(4.438.194,98)
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	3.019.727,48	1.845.690,47
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(23.266,24)	-
Ingresos financieros	(301.368,81)	(42.019,41)
Gastos financieros	7.548.269,99	4.457.379,22
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	551.358,04	(28.454,51)
Periodificaciones	(9.745,49)	(123.556,83)
Cambios en el capital corriente		
Existencias	(773.755,13)	-
Deudores y cuentas a cobrar	(470.589,51)	(1.150.360,82)
Otros activos corrientes	-	(622.970,75)
Acreedores y otras cuentas a pagar	2.030.263,32	988.960,58
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(4.550.220,53)	(2.603.006,48)
Cobros de intereses	40.809,95	42.019,41
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	2.276,01	-
Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de explotación	5.283.796,50	(1.674.514,10)
<i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i>		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado intangible	(300.000,00)	(8.772,46)
Inmovilizado material	-	(404.983,04)
Inversiones inmobiliarias	(85.586.516,49)	(86.893.961,74)
Otros activos financieros	(507.040,15)	(1.550.509,73)
Cobros por desinversiones		
Inversiones inmobiliarias	60.000,00	-
Otros activos financieros	104.447,74	98.379,89
Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de inversión	(86.229.108,90)	(88.759.847,08)
<i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	14.203.771,47	39.108.435,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	(15.160,00)	(17.989.542,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	24.573,82	17.699.642,00
Venta de participaciones a socios externos	4.875.000,00	3.350.000,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con accionistas	37.999.999,48	36.546.617,00
Deudas con entidades de crédito	28.416.387,87	17.191.565,06
Otros pasivos financieros	3.743.221,34	1.580.797,42
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(3.220.979,49)	(1.497.697,60)
Flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	86.026.814,49	95.989.816,88
Aumento neto del efectivo o equivalentes	5.081.502,09	5.555.455,70
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	8.042.634,75	2.487.179,05
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	13.124.136,84	8.042.634,75

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2018

(1) Información General

Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad" o "la Sociedad dominante"), es una sociedad española con NIF número A66696741, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 20 de enero de 2016, número de protocolo 148; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 45210, Folio 144, Hoja B 4804472, Inscripción 1.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal, 640, de Barcelona.

Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante de un Grupo formado por sociedades dependientes ("el Grupo").

Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., tiene como objeto social:

- (a) La tenencia e inversión de activos financieros y de cualquier otro tipo, obligaciones, acciones, participaciones sociales, así como participaciones en otras sociedades y/o entidades, con independencia de su objeto social, y la compra, venta, arrendamiento y gravamen, en cualquier de sus formas, de valores, a excepción del arrendamiento financiero y de las actividades reservadas a las entidades de inversión colectiva, sociedades, y agencias de valores.
- (b) La identificación, adquisición, tenencia, administración, gestión, transmisión, enajenación y/o arrendamiento (distinto al arrendamiento financiero) de cualquier clase de bienes inmuebles, así como el desarrollo de actividades de promoción inmobiliaria.
- (c) La identificación, adquisición, tenencia, administración, gestión, transmisión y/o enajenación de cualquier tipo de empresa, actuando como sociedad tenedora de las acciones y/o participaciones sociales y/o cualquier tipo de participación en dichas empresas y/o entidades, así como la prestación de cualquier tipo de servicio de carácter económico, controlable, legal, fiscal y/o financiero, entre otros, a las referidas empresas y/o entidades, con independencia de su objeto social y de la nacionalidad de las mismas, incluyendo la concesión de cualquier tipo de préstamo y/o crédito, cuando sea necesario.
- (d) La adquisición por cualquier medio de todo tipo de préstamos, créditos y/o deudas (ya sea con carácter individual y/o como parte de una cartera) que tengan como activo subyacente bienes inmuebles, garantías hipotecarias y/o cualquier otro tipo de derecho real de garantía.

SOCIMI, Ley 11/2009

Con fecha 27 de abril de 2016, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La incorporación a dicho régimen fiscal fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 6 de abril de 2016.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en las sociedades:

- MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016, y pasó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 11 mayo 2016.
- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y pasó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 2016.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 2016.
- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto 2017.
- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de julio de 2017.
- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.
- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018
- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, así como la sociedad participada MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. que está participada en un 77,60%, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:

- (a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
- (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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

El plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en fecha 29 de diciembre de 2017, en el Mercado Alternativo Bursátil segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI), por lo que figura cumplido este requisito.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de dicha Ley.

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 14.

Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Las sociedades participadas durante el ejercicio 2017 que obtuvieron beneficios fueron las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., por lo que en cumplimiento de los requisitos mercantiles distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2018, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, figuran las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE III – Proyecto Seis, S.L.U., MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. y MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que en su caso, resultaran procedentes.

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 el 29 de marzo de 2019.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 29 de junio de 2018.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

(d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad:

- La estimación de las vidas útiles del inmovilizado implica un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por los técnicos del Grupo.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por expertos independientes.
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.
- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la necesidad de reconocer provisiones, principalmente, por reclamaciones diversas con clientes.
- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2018 ha sido la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	(4.258.968,85)
	<u>(4.258.968,85)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(4.258.968,85)
	<u>(4.258.968,85)</u>

La Sociedad se encuentra sujeta a las siguientes limitaciones para la distribución de dividendos dada su adopción del régimen fiscal de SOCIMI:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, sendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Debiendo el dividendo ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

La propuesta de distribución de las pérdidas de 2018 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	(2.939.276,59)
	<u>(2.939.276,59)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.939.276,59)
	<u>(2.939.276,59)</u>

(4) Normas de Registro y Valoración**(a) Sociedades dependientes**

Se consideran sociedades dependientes, incluyendo las entidades de propósito especial, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio. El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

A los únicos efectos de presentación y desglose se consideran empresas del grupo a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Las sociedades dependientes se han consolidado mediante la aplicación del método de integración global.

En el Anexo I se incluye la información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo.

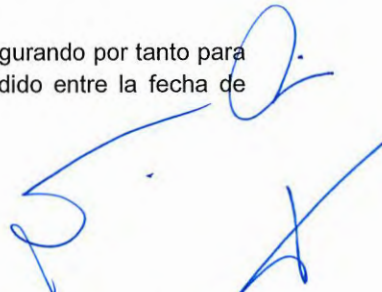
Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido control.

Las transacciones y saldos mantenidos con sociedades dependientes y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicio de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las sociedades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Asimismo, en el ejercicio 2017 se constituyeron las siguientes sociedades, figurando por tanto para estas sociedades un ejercicio temporal inferior al año, siendo el comprendido entre la fecha de constitución y el 31 de diciembre de 2017, como sigue:

- MRE-III Proyecto Seis, S.L.U. se constituyó el 6 de junio de 2017.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

- MRE-III Proyecto Siete, S.L.U. se constituyó el 6 de junio de 2017.
- MRE-III Proyecto Ocho, S.L.U. se constituyó el 20 de julio de 2017.
- MRE-III Proyecto Nueve, S.L.U. se constituyó el 20 de julio de 2017.
- MRE-III Proyecto Diez, S.L.U. se constituyó el 20 de julio de 2017.
- MRE-III Proyecto Once, S.L.U. se constituyó el 9 de agosto de 2017.
- MRE-III Proyecto Doce, S.L.U. se constituyó el 9 de agosto de 2017.
- MRE-III Proyecto Trece, S.L.U. se constituyó el 9 de agosto de 2017.

(b) Socios externos

Los socios externos en las sociedades dependientes adquiridas se registran en la fecha de adquisición por el porcentaje de participación en el valor razonable de los activos netos identificables. Los socios externos se presentan en el patrimonio neto del balance consolidado de forma separada del patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante. La participación de los socios externos en los beneficios o las pérdidas del ejercicio se presenta igualmente de forma separada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La participación del Grupo y de los socios externos en los beneficios o pérdidas y en los cambios en el patrimonio neto de las sociedades dependientes, una vez considerados los ajustes y eliminaciones derivados de la consolidación, se determina a partir de los porcentajes de participación existentes al cierre del ejercicio, sin considerar el posible ejercicio o conversión de los derechos de voto potenciales y una vez descontado el efecto de los dividendos, acordados o no, de acciones preferentes con derechos acumulativos que se hayan clasificado en cuentas de patrimonio neto.

Los resultados y los ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto de las sociedades dependientes, se asignan al patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante y a los socios externos en proporción a su participación, aunque esto implique un saldo deudor de socios externos. Los acuerdos suscritos entre el Grupo y los socios externos se reconocen como una transacción separada.

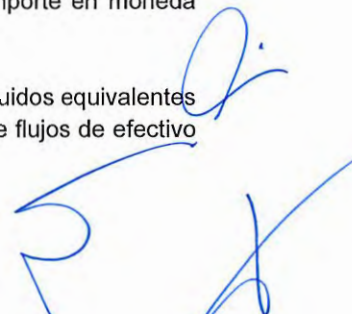
(c) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en las que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquéllas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

En la presentación del estado de flujos de efectivo consolidado, los flujos procedentes de transacciones en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando al importe en moneda extranjera el tipo de cambio de contado en las fechas en las que se producen.

El efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes denominados en moneda extranjera, se presenta separadamente en el estado de flujos de efectivo consolidado como "Efecto de las variaciones de los tipos de cambio".


(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las diferencias positivas y negativas que se ponen de manifiesto en la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y en la conversión a euros de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en resultados.

(d) Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias. La capitalización del coste de producción se realiza a través del epígrafe "Trabajos realizados por el grupo para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. El inmovilizado intangible se presenta en el balance consolidado por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

(i) Costes posteriores

Los costes posteriores incurridos en el inmovilizado intangible, se registran como gasto, salvo que aumenten los beneficios económicos futuros esperados de los activos.

(ii) Vida útil y Amortizaciones

La amortización de los inmovilizados intangibles se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil mediante la aplicación de los siguientes criterios:

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Concesión	Lineal	10
Patentes y marcas	Lineal	10

(e) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

Los activos incluidos en el inmovilizado material figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción, siguiendo los mismos principios que los establecidos en la determinación del coste de producción de las existencias.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. El Grupo determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	Lineal	10

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El Grupo 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 como un cambio de estimación.

(iii) Costes posteriores

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

Las sustituciones de elementos del inmovilizado material susceptibles de capitalización suponen la reducción del valor contable de los elementos sustituidos. En aquellos casos en los que el coste de los elementos sustituidos no haya sido amortizado de forma independiente y no fuese practicable determinar el valor contable de los mismos, se utiliza el coste de la sustitución como indicativo del coste de los elementos en el momento de su adquisición o construcción.

(iv) Deterioro del valor de los activos

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro, así como las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material registradas en ejercicios anteriores de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (4.g) (deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación).

(f) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica en este epígrafe los terrenos y construcciones, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados 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 del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los terrenos e inmuebles que se encuentran en construcción o desarrollo para su uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como "Inversión inmobiliaria- Inversiones en adaptación y anticipos" hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los activos incluidos en inversiones inmobiliarias se contabilizan inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción. El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos se amortizan y, en su caso, son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Los anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente por su coste. En ejercicios posteriores y siempre que el periodo que medie entre el pago y la recepción del activo exceda de un año, los anticipos devengan intereses al tipo incremental del proveedor.

Los activos adquiridos total o parcialmente a cambio de una contraprestación contingente incluyen en el precio de adquisición la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. Los cambios de estimación de la contraprestación contingente se reconocen como un ajuste al valor de los activos. Si los cambios están relacionados con variables como los tipos de interés o el IPC, se tratan como un ajuste al tipo de interés efectivo.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. El Grupo determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento, en este sentido figura en construcciones elementos que por sus características se amortizan entre 5 y 10 años, adicionalmente a las puramente construcciones que se indican en punto siguiente.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

	<u>Método de amortización</u>	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	Lineal	50

(g) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de enero de 2019.

Las pérdidas por deterioro, en su caso, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

(h) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los inmuebles indicados en la Nota 8, bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamientos en los que el Grupo transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Dada la naturaleza de los contratos de arrendamiento que ha formalizado el Grupo sobre los inmuebles, dichos contratos tienen la naturaleza de arrendamientos operativos.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas***Arrendamientos operativos*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en inversiones inmobiliarias.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

Los costes iniciales directos del arrendamiento, se incluyen en el valor contable del activo arrendado y se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento mediante la aplicación de los mismos criterios que los utilizados en el reconocimiento de ingresos.

Las cuotas de arrendamiento contingente se reconocen como ingresos cuando es probable que se vayan a obtener, que generalmente se produce cuando ocurren las condiciones pactadas en el contrato.

(i) Instrumentos financieros

(i) *Clasificación y separación de instrumentos financieros*

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, préstamos y partidas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) *Instrumentos de patrimonio neto propios*

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal y no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad dominante, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas***(iii) Principios de compensación*

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando el Grupo tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(v) Coste amortizado

El coste amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que fue valorado inicialmente el activo o pasivo, menos los reembolsos del principal, más o menos la imputación o amortización gradual acumulada, utilizando el método del tipo de interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el valor inicial y el valor de reembolso al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad.

(vi) Valor razonable

El valor razonable es la cantidad por la que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre un comprador y vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

(vii) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

Para préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, se considera que existe una evidencia objetiva de deterioro de valor cuando se produce un acontecimiento que causa una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas***(viii) Pasivos financieros*

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

El Grupo valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos en co-inversión (véase nota 16) en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito de la sociedad del Grupo prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

No obstante los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(ix) Bajas y modificaciones de activos y pasivos financieros

El Grupo da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

El Grupo da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

(j) Contabilidad de operaciones de cobertura

El Grupo reconoce como pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio las pérdidas o ganancias procedentes de la valoración a valor razonable de los instrumentos derivados, no procediendo actualmente a la aplicación de contabilidad de coberturas.

(k) Existencias

Las existencias, constituidas principalmente por promociones en curso, destinadas todas ellas a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o construcción.

En las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser validadas se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de venta y directamente atribuibles en la adquisición o construcción.

Asimismo, se parará la capitalización de los gastos financieros en caso de producirse una interrupción en la construcción.

Las promociones terminadas: se valoran sobre la base de los costes incurridos en las promociones inmobiliarias. Estos costes incluyen los directamente aplicables a la construcción que hayan sido aprobados por los técnicos responsables de la dirección de obra, los gastos correspondientes a la promoción y los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(l) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor.

(m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. El efecto de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

(n) Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

(i) Prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir, pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio. En este sentido, los principales servicios del Grupo consisten en ingresos por arrendamiento, habiéndose descrito los mismos en la nota 4 (h) anterior.

(o) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto sobre beneficios concedidas por Administraciones Públicas como una minoración de la cuota de dicho impuesto son registradas como menos gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio en que se devengan.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Tal y como se ha descrito en la nota 1, las sociedades que conforman el Grupo están acogidas al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, las sociedades que conforman el Grupo tributan a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener las ventajas fiscales de la misma, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que el Grupo tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

(iii) Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que el Grupo espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(p) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente**

El Grupo presenta el balance consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

(q) Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como "Otros gastos de explotación" en el ejercicio en el que se incurren.

(5) Inmovilizado intangible

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible han sido los siguientes:

Descripción	Euros		
	31 de diciembre de 2018		
	Patentes, licencias, marcas y similares	Concesiones	Total
Coste al 1 de enero de 2018	850,00	7.922,46	8.772,46
Altas	-	300.000,00	300.000,00
Coste al 31 de diciembre de 2018	850,00	307.922,46	308.772,46
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	-	-	-
Amortizaciones	-	(41.591,47)	(41.591,47)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2018	-	(41.591,47)	(41.591,47)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	850,00	266.330,99	267.180,99

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Descripción	Euros		
	31 de diciembre de 2017		
	Patentes, licencias, marcas y similares	Concesiones	Total
Coste al 1 de enero de 2017	-	-	-
Altas	850,00	7.922,46	8.772,46
Coste al 31 de diciembre de 2017	850,00	7.922,46	8.772,46
Amortización acumulada al 1 de enero de 2017	-	-	-
Amortizaciones	-	-	-
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2017	850,00	7.922,46	8.772,46

El movimiento de las concesiones durante el ejercicio 2018 comprende la activación de una concesión de uso privativo de un bien de dominio público utilizado por el Grupo.

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no existen elementos de inmovilizado intangible en uso que estén totalmente amortizados.

(6) Inmovilizado material

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en el inmovilizado material han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2018	404.983,04	404.983,04
Altas	-	-
Coste al 31 de diciembre de 2018	404.983,04	404.983,04
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	(5.991,53)	(5.991,53)
Amortizaciones	(40.498,30)	(40.498,30)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2018	(46.489,83)	(46.489,83)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	358.493,21	358.493,21

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Descripción	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2017	-	-
Altas	404.983,04	404.983,04
Coste al 31 de diciembre de 2017	404.983,04	404.983,04
Amortización acumulada al 1 de enero de 2017	-	-
Amortizaciones	(5.991,53)	(5.991,53)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2017	(5.991,53)	(5.991,53)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2017	398.991,51	398.991,51

Como altas de inmovilizado material el ejercicio 2017 figuraba la adquisición de una instalación fotovoltaica.

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no existen elementos de inmovilizado material en uso que estén totalmente amortizados.

b) Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

(7) Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Descripción	Euros				
	31 de diciembre de 2018				
	Terrenos	Construcciones	Inversión en adaptación y anticipos	Anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2018	65.366.271,82	120.014.154,80	34.642.299,81	1.500.000,00	221.522.726,43
Altas	49.576.229,82	29.035.072,71	4.757.941,48	2.750.000,00	86.119.244,01
Traspasos	-	2.521.238,86	(9.629.015,52)	(1.500.000,00)	(8.607.776,66)
Bajas	(7.563,81)	(30.547,07)	-	-	(38.110,88)
Coste al 31 de diciembre de 2018	114.934.937,83	151.539.919,30	29.771.225,77	2.750.000,00	298.996.082,90
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	-	(2.507.533,90)	-	-	(2.507.533,90)
Amortizaciones	-	(2.937.637,71)	-	-	(2.937.637,71)
Bajas	-	1.377,12	-	-	1.377,12
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2018	-	(5.443.794,49)	-	-	(5.443.794,49)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	114.934.937,83	146.096.124,81	29.771.225,77	2.750.000,00	293.552.288,41

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Descripción	Euros				
	31 de diciembre de 2017				
	Terrenos	Construcciones	Inversión en adaptación y anticipos	Anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2017	43.030.072,03	77.420.671,59	184.384,74	-	120.635.128,36
Altas	22.336.199,79	42.409.098,47	34.642.299,81	1.500.000,00	100.887.598,07
Traspasos	-	184.384,74	(184.384,74)	-	-
Coste al 31 de diciembre de 2017	65.366.271,82	120.014.154,80	34.642.299,81	1.500.000,00	221.522.726,43
Amortización acumulada al 1 de enero de 2017	-	(667.834,96)	-	-	(667.834,96)
Amortizaciones	-	(1.839.698,94)	-	-	(1.839.698,94)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2017	-	(2.507.533,90)	-	-	(2.507.533,90)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2017	65.366.271,82	117.506.620,90	34.642.299,81	1.500.000,00	219.015.192,53

Las altas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018 están compuestas principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados a dichas adquisiciones:

- Adquisición con fecha 17 de diciembre de 2018 de cinco solares en Barcelona por parte de la Sociedad dominante, Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., por un importe total de 26.273.074,81 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Parte del pago de dicha compra ha sido aplazada hasta el mes de marzo de 2020, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 427.430,85 euros, importe que se encuentra reducido en el anteriormente mencionado coste de adquisición de dichos inmuebles. En este sentido figura en el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" un importe de 12.503.217,27 euros, correspondiente al importe aplazado por la adquisición de dichos inmuebles que se valoran a coste amortizado (ver nota 16). La Sociedad dominante construirá oficinas destinadas al alquiler en dichos solares.
- Adquisición con fecha 9 de febrero de 2018 de un inmueble situado en la zona del 22@ de Barcelona por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. por un importe total de 872.000,00 euros. El objeto de dichos inmuebles es proceder a la demolición y reformas de las construcciones que figuran en los mismos, y así proceder a la construcción de diversos edificios de oficinas (destinadas al alquiler) y viviendas (destinadas a la venta), siendo las mismas gestionadas mediante su alquiler. En este sentido, se ha procedido a la activación durante el ejercicio 2018 de costes de derribo de las construcciones preexistentes, al ajuste al precio de compra, así como estudios del proyecto constructivo, por un importe total de 2.552.827,56 euros, de los cuales 193.074,12 euros corresponden a gastos financieros capitalizados. Por lo anterior, todos los importes activados por la adquisición y adecuación de dichos inmuebles figuran registrados en epígrafe de "Inversiones en adaptación y anticipos", dentro de Inversiones Inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. ha decidido que los inmuebles destinados a vivienda se traspasen a promociones en curso para las ventas y por lo tanto varios inmuebles por un valor de 8.607.776,66 euros han sido reclasificados en el epígrafe de existencias (ver nota 10).

- La sociedad participada MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. adquirió en fecha 8 de marzo de 2018 un almacén logístico en Alovera, Guadalajara, siendo los costes totales de la adquisición, incluidos los costes asociados a dicha compra, por importe de 10.514.535,40 euros, sobre la que a 31 de diciembre de 2017 figuraba como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 1.500.000 euros. Dicho contrato estableció una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 es de 4.250.000,00 euros.

- Tras las compras en fecha 22 de marzo, 3 de mayo y 29 de mayo de 2018, la sociedad participada MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. ha adquirido un edificio de oficinas en Madrid, por un importe total, incluyendo los costes asociados a la compra, de 26.915.870,48 euros. Dicho edificio de oficinas se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2018 un 95,48% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 es de 14.356.374,99 euros (ver nota 16).

- Adquisición con fecha 5 de diciembre de 2018 de una nave situada en Alcalá de Henares (Madrid) por parte de MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., por un importe total de 15.250.000,00 euros. Dicho inmueble se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2018 un 88,24% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 es de 9.150.000,00 euros (ver nota 16).

- Se ha reconocido como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 2.750.000 euros correspondiente a un anticipo por la compra de unos inmuebles, siendo dicho anticipo y la adquisición de dicho inmueble regulados mediante contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2018 formalizada por parte de MRE-III-Proyecto ONCE, S.L.U. Dicho contrato establece una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor, siendo la fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad del inmueble el 28 de febrero de 2019. En caso de que la compraventa finalmente no se ejecutara, la sociedad participada podría perder dicho anticipo. A la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas se ha ejecutado la opción de compra, habiéndose formalizado escritura de compraventa del inmueble en fecha 31 de enero de 2019, por un importe de 27.500.000,00 euros.

Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018, corresponden a la venta de un inmueble por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U con fecha 4 de diciembre de 2018. El inmueble estaba afecto a una hipoteca con una entidad financiera que se ha procedido a cancelar en fecha 30 de noviembre de 2018, por un importe de 21.256,78 euros.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 estaba principalmente compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Adquisición con fecha 30 de junio de 2017 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., de una nave industrial en Seseña, Toledo por un importe total activado de 8.447.855,61 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicha nave se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 un 100% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 es de 4.492.724,85 euros (4.318.750,04 euros a 31 de diciembre de 2017).



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- En julio y agosto de 2017, la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. adquirió varios inmuebles situados en la zona del 22@ de Barcelona. Parte del pago de dichas compras de importe de 13.949.253,36 euros fue aplazada hasta los meses de julio, agosto y septiembre de 2018, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 350.993,27 de euros, importe que redujo el coste de adquisición de dichos inmuebles. Al 31 de diciembre de 2018 dicho pago aplazado ha sido íntegramente pagado. Las mencionadas escrituras de compraventa establecen posibles ajustes de precio únicamente al alza para el supuesto en que el proyecto de reparcelación resulte en una cesión del suelo a la administración pública inferior a la establecida a la fecha de compra, lo que redundaría en un incremento de los metros cuadrados de techo. Con fecha 22 de noviembre de 2018, se ha aprobado el "Plan de mejora urbanístico del distrito 22@A y por lo tanto el plan de reparcelación que afecta a las fincas adquiridas por parte de la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. En consecuencia, así como previsto en el contrato de compraventa de las mismas, la sociedad ha registrado un ajuste al precio por un importe de 323.796,32 euros (véase nota 16).

Adicionalmente, la Sociedad procedió en el mes de octubre de 2017 a la adquisición de determinados inmuebles situados en el 22@ de Barcelona por un importe de 2.416.960,00 euros. Asimismo, se procedió a formalizar en escritura pública de fecha 27 de octubre de 2017 una ampliación de capital por importe de 3.350.000 euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona.

- Adquisición con fecha 21 de julio de 2017 por parte de MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., de un edificio de oficinas en Madrid, por un importe total de 16.895.499,14 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicho edificio de oficinas se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2018 y 2017 un 100,00% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 es de 9.030.749,52 euros (9.500.000,00 euros a 31 de diciembre de 2017).

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se procedió con fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo pasó a ser el único propietario del edificio en que se engloba el mismo. Asimismo, procedió en la misma fecha a la formalización de un crédito por importe de 1.500.000,00 euros con garantía hipotecaria del inmueble adquirido, con vencimiento en ejercicio 2024, y que mantiene las mismas condiciones que el préstamo hipotecario que ya tenía dicha sociedad participada (ver nota 16). Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2024.
- Con fecha 8 de noviembre de 2017 la sociedad participada MRE III Proyecto Ocho, S.L.U. procedió a la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m2. Dicho activo figura como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario (ver nota 16), cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2018 asciende a 21.903.000,00 euros (22.350.000,00 euros a 31 de diciembre de 2017).

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

b) Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros			
		31.12.2018			
		Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	51,47%	6.662.365,66	(239.194,61)	-	6.423.171,05
Julian Camarillo, 29 CityPark	41,27%	2.698.643,91	(73.207,72)	-	2.625.436,19
Julian Camarillo 29, Diapasón	46,89%	358.256,59	(85.635,40)	-	272.621,19
Bruselas CityPark	41,66%	498.673,14	(17.780,66)	-	480.892,48
Atenas CityPark	62,24%	1.407.917,20	(40.343,40)	-	1.367.573,80
Londres CityPark	5,94%	154.306,94	(5.241,93)	-	149.065,01
Virgilio II	100,00%	9.647.290,71	(299.340,17)	-	9.347.950,54
Edificio Australia, Viladecans	10,90%	1.915.118,56	(36.446,78)	-	1.878.671,78
Edificio Brasil, Viladecans	24,58%	3.543.472,67	(67.190,53)	-	3.476.282,14
Torre Inbisa – Plaza Europa – Hospitalet	23,12%	825.930,68	(18.112,47)	-	807.818,21
La Estrella – Tajonar - Pamplona	63,77%	88.231,12	(3.054,75)	-	85.176,37
Nave Alovera	64,42%	6.772.945,73	(89.854,89)	-	6.683.090,84
Barnasud	22,35%	7.938.749,17	(128.200,47)	-	7.810.548,70
Edificio Las Fuentes	4,52%	1.216.597,34	(7.512,44)	-	1.209.084,90
Nave Alcalá de Henares	11,76%	1.821.335,34	(1.454,51)	-	1.819.880,83
		<u>45.549.834,76</u>	<u>(1.112.570,73)</u>	<u>-</u>	<u>44.437.264,03</u>

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre 2017 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros			
		31.12.2017			
		Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	65,37%	8.461.267,89	(174.436,46)	-	8.286.831,43
Julian Camarillo, 29 CityPark	69,36%	4.227.975,98	(113.311,97)	-	4.114.664,01
Julian Camarillo 29, Diapason	79,60%	882.706,58	(13.281,85)	-	869.424,73
Bruselas CityPark	53,12%	635.850,14	(14.195,94)	-	621.654,20
Atenas CityPark	62,23%	1.319.477,28	(20.567,43)	-	1.298.909,85
Londres CityPark	20,47%	531.761,47	(11.310,97)	-	520.450,50
Edificio Australia, Viladecans	17,03%	2.999.793,08	(56.943,47)	-	2.942.849,61
Edificio Brasil, Viladecans	17,03%	2.455.039,29	(46.551,90)	-	2.408.487,39
Av. Paisos Catalans - Esplugues	5,67%	935.938,24	(12.203,39)	-	923.734,85
La Estrella - Tajonar - Pamplona	100,00%	176.469,23	(3.547,73)	-	172.921,50
Suelo 22@	100,00%	33.923.619,58	0,00	-	33.923.619,58
Barnasud	4,77%	1.687.813,12	(3.495,85)	-	1.684.317,27
		<u>58.237.711,88</u>	<u>(469.846,96)</u>	<u>-</u>	<u>57.767.864,92</u>

El detalle de los ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos por alquiler	15.926.017,19	9.140.390,16
Ingresos accesorios y otros	5.145.760,84	2.882.856,23
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(7.774.950,23)	(4.966.338,47)
De las inversiones que no generan ingresos	(2.082.294,36)	(1.181.834,03)
Neto	<u>11.214.533,44</u>	<u>5.875.073,89</u>

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(8) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (69,41% y 73,44%, respectivamente), siendo los contratos más significativos contratos con duraciones entre dos y doce años.

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables son los siguientes, euros:

	2018	2017
Hasta un año	11.274.373,33	10.952.886,40
Entre uno y cinco años	13.624.408,63	16.268.811,11
Más de cinco años	3.025.662,71	3.413.795,87
	27.924.444,67	30.635.493,38

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de enero de 2019.

(9) Política y Gestión de Riesgos**(a) Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Unidad de Gestión de Riesgo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de crédito

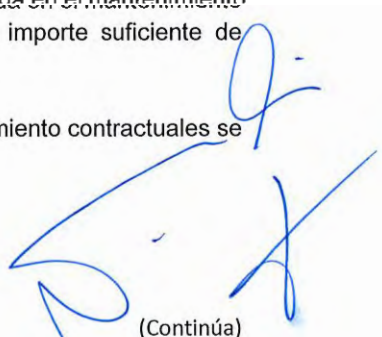
El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las operaciones con derivados y las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio.

(ii) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en los Anexos II y IV.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(iii) *Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable*

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. El Grupo dispone de recursos ajenos a largo plazo con interés variable y las permutas en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.

(10) Existencias

(a) Existencias

El detalle del epígrafe de existencias es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Negocio inmobiliario		
Saldo Inicial a 1 de Enero	-	-
Altas	827.226,45	-
Traspasos (nota 6)	8.607.776,66	-
Anticipos a proveedores	14.013,42	-
	9.449.016,53	-

Al 31 de diciembre del 2018, el epígrafe de existencias se compone de promociones en curso de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A correspondientes a vivienda destinadas a la venta. Durante el ejercicio 2018, se han activados costes por un importe de 827.226,45 euros que corresponden por un importe de 67.484,74 a gastos financieros capitalizable, por un importe de 113.175,77 euros al ajuste al precio de compra (véase nota 16) y por el resto principalmente a costes de demolición.

(b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



(Con inúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(11) Activos Financieros por Categorías

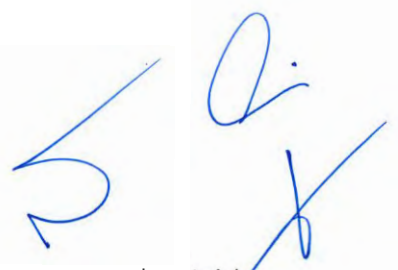
- (a) Clasificación de los activos financieros por categorías:

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>		
Créditos a terceros	-	45.398,94
Otros	517.967,65	698.195,64
Depósitos y fianzas	1.946.295,19	55.815,11
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	2.396.524,07
Deudores varios	-	125.643,61
Personal	-	15.385,29
Total activos financieros	2.464.262,84	3.336.962,66

	Euros	
	31 de diciembre de 2017	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		
Instrumentos financieros derivados	69.377,92	-
Total	69.377,92	-
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>		
Créditos a terceros	45.398,92	104.447,74
Otros	-	669.981,85
Depósitos y fianzas	1.918.124,37	3.252,55
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	1.577.932,56
Deudores varios	-	338.704,24
Personal	-	13.449,00
Total	1.963.523,29	2.707.767,94
Total activos financieros	2.032.901,21	2.707.767,94

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(12) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Inversiones financieras

El detalle de las inversiones financieras es como sigue, en euros:

31 de diciembre de 2018	
No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>	
Préstamos	- 45.398,94
Otros	517.967,65 698.195,64
Depósitos y fianzas	1.946.295,19 55.815,11
Total	2.464.262,84 799.409,69

31 de diciembre de 2017	
No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>	
Instrumentos financieros derivados	69.377,92 -
Préstamos	45.398,92 104.447,74
Otros	- 669.981,85
Depósitos y fianzas	1.918.124,37 3.252,55
Total	2.032.901,21 777.682,14

Las Inversiones financieras no corrientes, corresponden principalmente a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que está obligada a depositar en el organismo pertinente (INCASOL, Instituto de la Vivienda de Madrid, en la Consejería de Fomento de Castilla la Mancha, etc., según corresponda a su localización). Los edificios ubicados en Navarra no tienen obligación de depositar la fianza. Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo del activo del balance se registran los importes que el Grupo ha depositado en organismos públicos, y en contraprestación, dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo del pasivo del balance se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver Nota 16).

En el epígrafe de Prestamos figura un importe pendiente de pago por importe de 45.398,92 euros a 31 de diciembre de 2018 (149.846,66 euros al 31 de diciembre de 2017) relacionado con préstamos concedidos a arrendatarios con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

En concepto de instrumentos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias figura el valor de determinados derivados que mantienen algunas sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017 (ver Nota 13).



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue, en euros:

	2018	2017
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Anticipos a acreedores	13.285,79	290.981,09
<i>No vinculadas</i>		
Clientes	2.396.524,07	1.577.932,56
Otros deudores	112.357,82	47.723,15
Personal	15.385,29	13.449,00
Activos por impuestos corrientes (nota 18)	553,14	2.829,15
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 18)	936.963,59	992.786,21
Total	3.475.069,70	2.925.701,16

En concepto de clientes por operaciones comerciales figuran los saldos pendientes de cobro de clientes por arrendamiento de los inmuebles que el Grupo tiene como inversiones inmobiliarias.

(c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los activos financieros por vencimientos se muestra en Anexo II.

(13) Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

El Grupo tienen las siguientes permutas financieras a través de sus sociedades dependientes:

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,255% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	29/04/2016	29/04/2023	9.900.000,00
- Banco Santander, S.A.	29/04/2016	29/04/2023	9.900.000,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 161.793,48 euros en el ejercicio 2018, y beneficio por importe de 203.637,69 euros en el ejercicio 2017).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 95.789,86 euros en CaixaBank, S.A. y 96.357,13 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes (14.640,84 euros en CaixaBank, S.A. y 15.712,67 euros en Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2017).

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,13% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- La Caixa, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00
- Banco Sabadell, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 33.977,00 euros en el ejercicio 2018, y beneficio por importe de 28.803,40 euros en el ejercicio 2017).

El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2018 es de 15.031,92 euros, registrado como pasivo no corriente (1.904,52 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 31 de diciembre de 2018 es de 15.027,89 euros como pasivo no corriente (2.012,67 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,11% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	30/09/2016	30/09/2021	12.064.860,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 83.121,72 euros en el ejercicio 2018, y beneficio por importe de 56.561,79 euros en el ejercicio 2017).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 17.660,99 euros, registrado como pasivo no corriente (65.460,73 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente).

Asimismo, la Sociedad suscribió el 5 de octubre de 2017 con CaixaBank, S.A. un contrato de permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con la misma entidad en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,51% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	05/10/2017	30/09/2024	900.000,00

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 7.828,70 en el ejercicio 2018, y por importe de 5.954,28 en el ejercicio 2017).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 13.782,98 euros, registrado como pasivo no corriente (5.954,28 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco Santander, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,55% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero semestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	21/07/2017	21/01/2022	7.125.000,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 33.961,48 en el ejercicio 2018 y pérdida por importe de 75.974,39 euros en el ejercicio 2017).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 109.935,87, registrado como pasivo no corriente (75.974,39 euros a 31 de diciembre de 2017).

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. suscribió el 8 de noviembre de 2017 con Bankia, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,675% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	08/11/2017	30/12/2023	19.020.750,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 106.741,19 euros en el ejercicio 2018 y de 178.619,70 euros en el ejercicio 2017). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 285.360,89 euros (178.619,70 euros a 31 de diciembre de 2017), y por lo tanto, se encuentra registrado como pasivo no corriente.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

- La sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. suscribió el 22 de marzo de 2018 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,3% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	22/03/2018	31/03/2022	9.868.500,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 125.092,29 euros en el ejercicio 2018). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 125.092,29 euros, y por lo tanto, se encuentra registrado como pasivo no corriente.

(14) Patrimonio Neto

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 78.500.000,00 euros, representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2017 se aumentó el capital social en un importe de 13.478.670,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de junio de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 18 de julio de 2017.

Adicionalmente, se aumentó el capital social en el ejercicio 2017 por un importe de 7.629.765,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 19 de julio de 2017, formalizada en escritura pública el 20 de julio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de agosto de 2017.

Por último, se aumentó capital social durante el ejercicio 2017 por un importe de 18.000.000,00 euros, correspondiente a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de septiembre de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 17 de octubre de 2017.

En fecha 29 de junio 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en la cantidad de 13.036.393,00 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 13.036.393 nuevas acciones ordinarias, con los mismos derechos que las actualmente en circulación. El valor nominal de las acciones nuevas fue de un 1,00 € euro y la prima de emisión fue de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total fue de 1,09 euros. El valor efectivo total de la emisión una vez terminados los periodos de suscripción preferente y discrecional fue de 14.203.771,47 de euros de los cuales 13.030.983,00 de euros corresponden al valor nominal y 1.172.788,47 euros a prima de emisión. El acta se formalizó en escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2018 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

En fecha 17 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionistas acordó ampliar capital social en la cantidad de 31.192.641,00 euros mediante compensación de créditos con los Accionistas. El valor nominal de las acciones nuevas fue de 1,00 euro y la prima de emisión fue de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total fue de 1,09 euros. Por tanto, el valor efectivo total de la emisión ha sido de 33.999.978,69 euros de los cuales 31.192.641,00 euros corresponden al valor nominal y 2.807.337,69 euros a prima de emisión. El Acta se formalizó en escritura pública el 11 de enero de 2019 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 122.723.624,00 euros representado por 122.723.624 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad dominante en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
The Church Pension	19.360.989	15,78%	12.366.896	15,75%
Periza Industries S.à.r.l.	16.134.158	13,15%	10.305.745	13,13%
	35.495.147	28,93%	22.672.641	28,88%

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	Acciones Ordinarias	
	2018	2017
1 de enero de 2018	78.210.100	39.391.565
Ampliaciones de capital	44.223.624	39.108.435
Autocartera	8.256	(289.900)
31 de diciembre de 2018	122.441.980	78.210.100

Pese a que el patrimonio de la Sociedad dominante a 31 de diciembre de 2018 está por debajo del capital social, situándose en un 96% del mismo (92% a 31 de diciembre de 2017), esta situación viene principalmente ocasionada por gastos operativos de la sociedad dominante previos a la obtención de ingresos por dividendos y ventas, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación en que figuren dudas sobre la aplicación del principio de gestión continuada, pese a haber una situación en que el patrimonio es inferior al capital social.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

(c) Autocartera

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante acordó en fecha 28 de abril de 2017 autorizar la adquisición de un máximo de 25.115.601 acciones propias a un precio de 1 euro de valor nominal por acción; la autorización se concedió para la posterior venta a nuevos inversores en la misma fecha, figurando asimismo en la misma acta la autorización de adquisición de 300.000 acciones propias para su posterior entrega al proveedor de liquidez.

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios han sido los siguientes:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644	281.644,00	1,00

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2017	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.699.642)	(17.699.642,00)	1,00
Saldo al 31.12.2017	289.900	289.900,00	1,00

La compra y venta de acciones propias del ejercicio 2017 se produjo principalmente dentro del proceso de puesta en equivalencia de los fondos desembolsados de los accionistas antiguos y nuevos, de tal forma que el porcentaje de capital desembolsado sea el mismo para todos ellos una vez producida la equivalencia mediante el mecanismo a través de la Sociedad de adquisición y venta de acciones propias.

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

La composición de la cartera de acciones propias es como sigue:

Sociedad	Euros					
	2018			2017		
	Número	Nominal	Coste	Número	Nominal	Coste
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	281.644	281.644	281.644	289.900	289.900	289.900
	281.644	281.644	281.644	289.900	289.900	289.900

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Estas acciones propias se encuentran a disposición del proveedor de liquidez en el Mercado Alternativo Bursátil.

(c) Socios externos

La composición y los movimientos habidos en el epígrafe de socios externos por sociedad se muestra a continuación, en euros:

Sociedad	Saldo al 1 de enero 2018	Altas por transacciones con el Grupo	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2018
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	3.228.808,53	4.875.000,00	(194.808,38)	7.909.000,15
Total	3.228.808,53	4.875.000,00	(194.808,38)	7.909.000,15

Sociedad	Saldo al 1 de enero 2017	Altas por transacciones con el Grupo	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2017
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	-	3.350.000,00	(121.191,47)	3.228.808,53
Total	-	3.350.000,00	(121.191,47)	3.228.808,53

Tal y como se ha indicado en la nota 1, durante el ejercicio 2018 el Grupo procedió a una ampliación de capital no dineraria por importe de 4.875.000,00 euros (3.350.000,00 euros durante el ejercicio 2017) en la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. mediante la cual figuran socios externos en dicha sociedad en un porcentaje del 22,40% (22,33% en el ejercicio 2017).

(15) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, se muestra en el Anexo III.

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(16) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

		Euros	
		31.12.2018	
		No corriente	Corriente
<i>Vinculada</i>			
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	33.854.238,81	-	
Intereses créditos accionistas	4.200.418,61	-	
<i>No vinculadas</i>			
Deudas con tipo de interés contingente	18.375.000,00	-	
Intereses	366.318,53	590.547,87	
Deudas con entidades de crédito	115.774.940,50	6.100.464,88	
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(2.666.643,00)	(477.462,48)	
Intereses	-	428.421,25	
Instrumentos financieros derivados de negociación	774.039,82	-	
Intereses instrumentos financieros derivados	-	23.815,19	
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.376.856,24	219.891,61	
Proveedores de inmovilizado	12.503.217,27	1.554.081,58	
Total	186.558.386,78	8.439.759,90	

		Euros	
		31.12.2017	
		No corriente	Corriente
<i>Vinculada</i>			
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	29.854.218,02	-	
Intereses créditos accionistas	1.296.687,37	-	
<i>No vinculadas</i>			
Deudas con tipo de interés contingente	15.000.000,00	-	
Intereses	139.386,07	358.421,35	
Deudas con entidades de crédito	93.402.259,72	3.277.737,30	
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(2.587.260,00)	(393.591,09)	
Intereses	-	417.273,26	
Instrumentos financieros derivados de negociación	290.901,88	-	
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.038.820,43	-	
Proveedores de inmovilizado	-	13.960.433,00	
Total	140.435.013,49	17.620.273,82	

Deudas con vinculadas incluye varias deudas a tipo de interés fijo no corrientes figuran créditos suscritos con los accionistas de la Sociedad dominante, que devengan un interés anual del 8%, siendo dichos intereses pagaderos al vencimiento del préstamo, a no ser que por acuerdos con accionistas sean pagados con anterioridad. En este sentido, el vencimiento de los préstamos es el 5 de febrero de 2022.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Deudas con no vinculadas – entidades de crédito. Deudas con accionista con tipo de interés contingente, según el siguiente detalle:

- Préstamo formalizado el 27 de abril de 2016 entre MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000,00 euros, cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2031. En este momento se deberá pagar el importe entregado inicialmente, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto, no aplicando dicho devengo a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, por presentar un resultado acumulado negativo.
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000,00 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Sabadell, S.A. y CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 intereses por importe de 277.766,14 euros (216.754,27 euros a 31 de diciembre de 2017).
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 30,1% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2018 intereses por importe de 539.714,18 euros (281.053,15 euros a 31 de diciembre de 2017).
- Préstamo formalizado el 8 de marzo de 2018 entre MRE-III-Proyecto Cinco, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe de 3.375.000,00 euros y cuyo vencimiento es el 8 de marzo del 2033. El préstamo se devolverá íntegramente a la fecha de finalización del contrato o anteriormente si se dieran algunas condiciones especificadas en el contrato. Asimismo, este préstamo devenga un interés del 8,4% sobre el resultado neto acumulado de la Sociedad al cierre de cada ejercicio. Al 31 de diciembre del 2018 no hay devengo de interés dado que la Sociedad presenta un resultado negativo.

Deudas con entidades de crédito:

- i. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. en fecha 29 de abril de 2016 y con vencimiento 29 de abril de 2023, por un importe máximo de 30.000.000,00 euros, aportando el 50% cada entidad financiera. El mencionado préstamo se divide en 3 tramos: Tramo A de 22.000.000,00 euros (financiación parcial del precio de adquisición, y costes derivados de la adquisición, así como gastos y comisiones devengados con el otorgamiento de los Documentos de Financiación), Tramo B de 5.000.000,00 euros, y tramo C de 3.000.000,00 euros (distribuciones permitidas). A 31 de diciembre de 2018 y 2017 se ha dispuesto el total del Tramo A; mientras que el Tramo B podrá ser dispuesto el 29 de julio de 2018 o con posterioridad, y el Tramo C podrá ser dispuesto el 29 de julio de 2019 o con posterioridad.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 29 de abril de 2023, donde de forma agregada se habrá amortizado el 25% del total concedido. La siguiente cuota será del 75% restante del préstamo.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre los Inmuebles, la responsabilidad será del 130% con respecto a las obligaciones garantizadas.
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social.
- Poderes irrevocables en favor del prestamista.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 53.708.796,73 euros (53.942.068,64 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 y de 2017 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido a 31 de diciembre de 2018 y 2017 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario.

- ii. Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. en fecha 6 de octubre de 2016 y con vencimiento el 6 de octubre de 2024, por un importe total de 18.560.000,00 euros, aportando el 50% cada entidad financiera.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 6 de julio de 2024, donde de forma agregada se habrá amortizado el 34,565% del total concedido. La siguiente cuota será del 65,435% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma en fecha 6 de octubre de 2024.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Tres poderes irrevocables en favor del prestamista
- Derecho real de hipoteca de máximo sobre los activos inmobiliarios
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de todos los contratos del proyecto y de los instrumentos de cobertura y de promesa de prenda sobre todos aquellos contratos de proyecto que no hayan sido todavía otorgados
- Derecho real de prenda sobre los derechos de crédito al reembolso de los saldos de todas las cuentas corrientes abiertas

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 30.993.796,79 euros (31.423.247,28 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- iii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 30 de septiembre de 2016 y con vencimiento el 30 de septiembre de 2024, por un importe total de 20.108.100,00 euros. Adicionalmente, la sociedad ha formalizado un préstamo con la misma entidad Caixabank, S.A. con fecha 5 de octubre de 2017, con vencimiento el 30 de marzo de 2025, por un importe total de 1.500.000,00 euros.

El contrato de préstamo firmado en el ejercicio 2016 establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de septiembre de 2024, donde de forma agregada se habrá amortizado el 29,25% del total concedido. La siguiente cuota será del 70,75% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de septiembre de 2024.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 130% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas (derivadas del contrato de préstamo y del contrato de cobertura de tipo de interés).

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, el contrato de adquisición, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento y cuentas de los prestatarios
- Poderes irrevocables en favor del prestamista
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social del prestatario, otorgada por la Sociedad dominante a favor del prestamista, en garantía de las obligaciones del prestatario

Por otro lado, el contrato de préstamo firmado en el ejercicio 2017 establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de diciembre de 2024, donde de forma agregada se habrá amortizado el 26,56% del total concedido. La siguiente cuota será del 73,43% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de marzo de 2025.

Asimismo, el mencionado préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 130% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía de ambos préstamos asciende a 37.608.942,97 euros (37.671.326,41 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- iv. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. con la entidad Banco Popular Español, S.A. con fecha 30 de junio de 2017 y con vencimiento 30 de junio de 2025, por un importe total de 7.315.000,00 euros, figurando una primera disposición por importe de 4.400.000,00 euros y una segunda disposición de 336.474,73 euros durante el ejercicio 2018, siendo el resto disponible mediante la presentación de certificaciones de obra y facturas correspondientes a la construcción y/o reforma de las naves, o en áreas adyacentes a la misma.

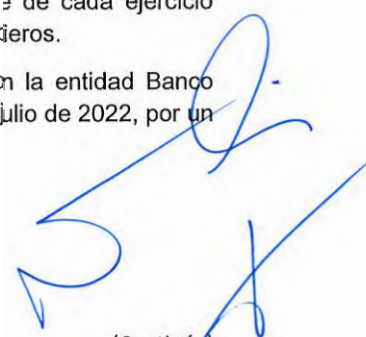
El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 30 de junio de 2025, donde de forma agregada se habrá amortizado el 29,54% del total concedido. La siguiente cuota será del 70,45% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de junio de 2025.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria por la totalidad del préstamo, así como para cubrir 1 año de intereses a un tipo fijo preestablecido, un año y medio de interés de demora, y un importe de 500.000,00 euros en costas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 9.159.012,83 euros (a 31 de diciembre de 2017 de 8.441.411,99 euros). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 se cumplen los ratios financieros.

- v. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 21 de julio de 2017 y con vencimiento el 21 de julio de 2022, por un importe total de 9.500.000,00 euros.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 21 de julio de 2022, donde de forma agregada se habrá amortizado el 38,58% del total concedido. La siguiente cuota será del 71,42% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 21 de julio de 2022.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre los Inmuebles, la responsabilidad será del 125% con respecto al importe de la financiación.
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social.
- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, el contrato de adquisición, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento y cuentas de los prestatarios

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 16.596.758,94 euros (16.802.884,03 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- vi. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. con la entidad Bankinter, S.A. con fecha 12 de diciembre de 2018 por importe de 4.250.000,00 de euros y con vencimiento 5 de junio de 2020.
- vii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. con la entidad Bankia, S.A. con fecha 8 de noviembre de 2017 y con vencimiento el 8 de noviembre de 2032, por un importe total de 25.361.000,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 22.350.000,00 euros a financiar exclusivamente el activo inmobiliario, la planta fotovoltaica y los costes asociados a la ampliación de capital y préstamo intragrupo, el tramo B por importe de 3.011.000,00 euros exclusivamente a financiar el 50% de los CAPEX. Este último tramo, del cual al 31 de diciembre de 2018 no se había dispuesto importe alguno, se encuentra sujeto a condiciones suspensivas en cada disposición. El tramo B se podrá solicitar hasta el 8 de mayo de 2020, el importe no dispuesto hasta la fecha indicada quedará cancelado.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente durante toda la duración del contrato hasta su fecha de vencimiento el 8 de noviembre de 2032.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 130% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 35.424.074,27 euros (35.310.634,60 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- viii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 22 de marzo de 2018 y con vencimiento 22 de marzo de 2025, por un importe total de 17.050.000,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 14.575.000,00 euros asociado a la adquisición del inmueble y tramo B por importe de 2.475.000,00 euros asociado a la financiación de las inversiones en Capex para la reforma y acondicionamiento del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 22 de marzo de 2025, donde de forma agregada se habrá amortizado el 28,50% del total concedido. La siguiente cuota será del 71,50% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 22 de marzo de 2025.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con una responsabilidad hipotecaria inscrita total agregada por importe de 19.470.477,84 con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 26.749.666,13 euros. El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2018 se cumplen los ratios financieros.

- ix. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 5 de diciembre de 2018 y con vencimiento el 5 de diciembre de 2025 por un importe total de 10.291.432,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 9.150.000,00 euros asociado a la adquisición del inmueble y tramo B por importe de 1.141.432,00 euros asociado a la financiación de las inversiones en Capex para la reforma y acondicionamiento del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 5 de diciembre de 2025, donde de forma agregada se habrá amortizado el 26,67% del total concedido. La siguiente cuota será del 73,33% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 5 de diciembre de 2025.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango sobre el activo, en garantía de las obligaciones asumidas por la Prestataria en virtud de la financiación y cuya responsabilidad hipotecaria se fijará en un 125% sobre el principal de la Financiación.
- Derecho real de Prenda de primer rango sobre la totalidad de las Participaciones Sociales de la Prestataria.
- Derecho real de Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivado de los Contratos del Proyecto y los avales recibidos en garantía de los contratos de Arrendamiento.
- Derecho real de Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las Cuentas del Proyecto.

El valor contable a 31 de diciembre de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 15.237.631,71 euros.

Fianzas y depósitos corresponde al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 11).

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Proveedores de inmovilizado corriente y no corriente o, figura principalmente los importes pendientes de pago correspondientes a la adquisición del inmueble descrita en el la nota 5, por parte de MRE-III- Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. y de Meridia Real Estate III, Socimi, S.A.

(b) Otra información sobre las deudas

(i) *Características principales de las deudas*

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas se muestran en Anexo V.

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores varios a pagar es como sigue:

	Euros
	31.12.2018
	Corriente
<i>Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	99.131,58
<i>No Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	3.478.022,66
Administraciones públicas	624.323,35
Anticipos de clientes	170.220,59
Total	4.371.698,18

	Euros
	31.12.2017
	Corriente
<i>Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	150.252,03
<i>No Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	1.882.033,09
Administraciones públicas	283.280,22
Anticipos de clientes	8.307,83
Total	2.323.873,17

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se observa en la nota 20, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

(d) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra en Anexo IV.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(17) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores por las sociedades consolidadas es como sigue:

	2018 Días	2017 Días
Periodo medio de pago a proveedores	43,64	38
Ratio de las operaciones pagadas	48,89	41
Ratio de las operaciones pendientes de pago	25,27	17
	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	11.183.846,68	12.276.075,76
Total pagos pendientes	2.346.892,10	1.306.196,52

(18) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros 31.12.2018 Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	553,14
Impuesto sobre el valor añadido y similares	936.963,59
	937.516,73
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	531.236,13
Seguridad Social	2.547,04
Retenciones	90.540,18
	624.323,35

	Euros 31.12.2017 Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	2.829,15
Impuesto sobre el valor añadido y similares	992.786,21
	995.615,36
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	248.194,68
Seguridad Social	5.132,33
Retenciones	29.953,21
	283.280,22

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

El Grupo tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2016 y 2017
Impuesto sobre el Valor Añadido	2016 a 2018
Impuesto de Actividades Económicas	2016 a 2018
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2016 a 2018

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estas Cuentas Anuales Consolidadas.

(a) Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible se detalla en el Anexo VI.

La relación existente entre el gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio se detalla en el Anexo VII.

No figura gasto por impuesto sobre sociedades.

El Grupo no ha reconocido como activos por impuesto diferido, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

Año	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
2016	(4.177.580,15)	(4.177.580,15)
2017	(4.438.194,98)	(4.438.194,98)
2018 (Provisional)	(4.496.460,64)	-

(19) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

El Grupo no tiene derechos de emisión dada la actividad de la misma.

(20) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 12 y 16.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

Los importes de las transacciones del Grupo con partes vinculadas son los siguientes:

2018	Euros		
	Accionistas	Vinculadas	Total
<i>Gastos</i>			
Servicios recibidos	-	2.759.796,53	2.759.796,53
Intereses crédito	2.903.731,24	-	2.903.731,24
Total Gastos	2.903.731,24	2.759.796,53	5.663.527,77

2017	Euros		
	Accionistas	Vinculadas	Total
<i>Gastos</i>			
Servicios recibidos	-	4.181.879,92	4.181.879,92
Intereses crédito	1.643.143,55	-	1.643.143,55
Total Gastos	1.643.143,55	4.181.879,92	5.825.023,47

(b) Información relativa a Consejo de Administración y personal de alta Dirección de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio 2017 los Consejeros no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no figura personal de Alta Dirección.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio 2017 se han satisfecho 31 miles de euros por el seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

(c) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Consejeros de la Sociedad dominante

Durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(d) Situaciones de conflicto de interés de los Consejeros del Consejo de Administración

Los Consejeros de la Sociedad dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(21) Ingresos y Gastos

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividad es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Ingresos por arrendamientos	15.920.548,03	9.140.390,16
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente	5.145.760,84	2.876.120,09
Venta electricidad	-	6.736,14
	21.066.308,87	12.023.246,39

La cifra de negocios del Grupo se genera principalmente por la renta obtenida de arrendar los inmuebles a terceros.

A su vez, también obtiene ingresos por la repercusión de los diversos gastos comunes y suministros a los arrendadores de los locales. Dichos ingresos figuran como Otros Ingresos de Explotación.

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

- (b) Aprovisionamientos y variación de existencias

Al 31 de diciembre del 2018 corresponden principalmente a los gastos capitalizados en el epígrafe de existencias (véase nota 10).

- (c) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	53.897,24	38.743,43
Otros gastos sociales	1.725,23	1.813,00
	55.622,47	40.556,43



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(d) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 había cuatro empleados (uno con categoría de administrativo y 3 con categoría de directivos), correspondiendo a tres mujeres y un hombre. No figura a 31 de diciembre de 2018 y 2017 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

(e) Derechos de emisión

El Grupo no tiene derechos de emisión dada la actividad de la misma.

(22) Honorarios de auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales del Grupo, y aquellas otras personas y entidades vinculadas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de Julio, de Auditoría de Cuentas, han devengado honorarios por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2018	2017
Por servicios de auditoría	98.539,00	92.750,00
Por otros servicios	29.679,00	123.500,00
	128.218,00	216.250,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2018 y 2017, con independencia del momento de su facturación.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(23) Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

Requisito de observación	Información ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2016 y 2017, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de la obtención de pérdidas en los ejercicios 2016 y 2017, reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley..
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Al 31 de diciembre de 2017 las sociedades participadas que obtuvieron beneficios son las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario han distribuido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2018. El resto de sociedades participadas obtuvieron pérdidas en el ejercicio 2017.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	Al 31 de diciembre de 2018, las sociedades participadas que han obtenido beneficios son las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE III – Proyecto Seis, S.L.U., MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. y MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. Por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad durante el 2019 una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	La Sociedad ha obtenido pérdidas en los ejercicios 2017 y 2018, por lo que no ha procedido a repartir dividendos a sus accionistas, ni deberá hacerlo en 2019.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Requisito de observación	Información ejercicio 2018
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016. - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017. - MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Requisito de observación	Información ejercicio 2018
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle: - Inversión Inmobiliaria en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU "La Escocesa" (Barcelona) con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 de 26.328.861,57 euros, mismo importe que valor bruto a dicha fecha. - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 53.708.796,73 euros, y valor sin amortizaciones de 55.729.498,97 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable era de 53.942.068,64 euros, y valor sin amortización de 55.125.676,06 euros), y las fianzas por importe de 511.941,50 euros (424.899,74 euros al cierre del ejercicio 2017). - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 30.993.796,79 euros, y valor sin amortización de 32.096.138,80 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable era de 31.423.247,28 euros, y valor sin amortizaciones de 32.030.975,91 euros) y las fianzas por importe de 326.315,47 euros (324.017,01 euros al cierre del ejercicio 2017). - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 37.606.184,97 euros, y valor sin amortizaciones de 38.606.876,56 miles de euros (a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable era de 37.671.326,41 euros, y valor sin amortizaciones de 38.177.090,19 euros) y las fianzas por importe de 330.467,87 euros (299.752,56 euros al cierre del ejercicio 2017). - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 9.159.012,83 euros, y valor sin amortizaciones de 9.291.401,15 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable era de 8.441.411,99 euros, y el valor sin amortizaciones de 8.485.942,61 euros), y las fianzas depositadas por importe de 107.673,00 euros a dicha fecha (106.875,30 euros a 31 de diciembre de 2017). - MRE III – Proyecto Cinco, S.L.U. con una participación por importe de 28.500.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 28.740.670,48 euros, y valor sin amortizaciones de 28.740.670,48 euros.

(Continúa)

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 16.596.758,94 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable era de 16.802.884.03 euros), valor sin amortizaciones de 16.895.499,14 euros (16.895.499,14 euros a 31 de diciembre de 2017), y las fianzas por importe de 178.655,86 euros (178.655,86 euros a 31 de diciembre de 2017). - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 3.050.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 10.375.041,83 euros (1.500.000,00 euros a 31 de diciembre de 2017), y valor sin amortización de 10.514.535,40 euros y las fianzas por importe de 168.720,84 euros. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 9.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 35.065.581,06 de euros y valor sin amortizaciones de 35.520.130,50 euros (a 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable era de 35.310.634,60 de euros y valor sin amortizaciones de 35.383.922,94 de euros) y las fianzas depositadas por importe de 517.967,65 euros (578.923,90 euros al cierre del ejercicio 2017). - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 9.700.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 26.749.666,13 euros, y valor sin amortizaciones de 26.915.870,48 euros, y las fianzas depositadas por importe de 202.645,98 euros a dicha fecha. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. con una participación por importe de 4.000.000,00 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 15.475.177,08 euros y valor sin amortizaciones de 15.487.545,37 euros y las fianzas depositadas por importe de 119.874,67 euros - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III - Proyecto Trece, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades.
--	--

Requisito de observación	Información ejercicio 2018
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad dominante se constituyó el 20 de enero de 2016, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2016 y 2017, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley..

(24) Hechos Posteriores

Con fecha de 31 de enero de 2019, el Grupo mediante sus sociedades dependientes MRE-III Proyecto once, S.L.U. y MRE-III Proyecto Doce, S.L.U. adquirió el Hotel de 3 estrellas Tryp Chamartín (Madrid), con 12.580 m2, 199 habitaciones y 8 salas de reunión, así como 2 locales comerciales adyacentes y 94 plazas de parking, por un importe total de 27,5 millones de euros.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo I

1/2

**Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)**

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Participación		
				Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	77,60%	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo I

2/2

**Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)**

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Sociedad del grupo titular	Participación	
					% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	77,67%	11.650.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	1.550.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

2018	Euros					Años posteriores a 2023	Menos parte corriente	Total no corriente
	2019	2020	2021	2022	2023			
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>								
Créditos a terceros	45.398,94	-	-	-	-	-	(45.398,94)	-
Depósitos y fianzas	55.815,11	-	-	-	-	-	(55.815,11)	-
Otros	698.195,64	910.882,62	309.062,62	206.669,76	251.129,10	786.518,74	(698.195,64)	2.464.262,84
<i>Valores representativos de deuda</i>								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.396.524,07	-	-	-	-	-	(2.396.524,07)	-
Deudores varios	125.643,61	-	-	-	-	-	(125.643,61)	-
Personal	15.385,29	-	-	-	-	-	(15.385,29)	-
Total activos financieros	3.336.962,66	910.882,62	309.062,62	206.669,76	251.129,10	786.518,74	(3.336.962,66)	2.464.262,84

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

2017	Euros					Años posteriores a 2022	Menos parte corriente	Total no corriente
	2018	2019	2020	2021	2022			
Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	69.377,92	-	69.377,92
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	69.377,92	-	69.377,92
Préstamos y partidas a cobrar								
Créditos a terceros	104.447,74	45.398,92	-	-	-	-	(104.447,74)	45.398,92
Depósitos y fianzas	3.252,55	467.080,92	489.003,91	250.002,77	96.003,41	616.033,36	(3.252,55)	1.918.124,37
Otros	669.981,85	-	-	-	-	-	(669.981,85)	-
Valores representativos de deuda								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.577.932,56	-	-	-	-	-	(1.577.932,56)	-
Deudores varios	338.704,24	-	-	-	-	-	(338.704,24)	-
Personal	13.449,00	-	-	-	-	-	(13.449,00)	-
Total activos financieros	2.707.767,94	512.479,84	489.003,91	250.002,77	96.003,41	616.033,36	(2.707.767,94)	2.032.901,21

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	Euros	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
Deudas con empresas vinculadas		
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	33.854.238,81	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	4.200.418,61	-
Crédito tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	366.318,53	590.547,87
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	115.774.940,49	6.100.464,88
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(2.666.642,99)	(477.462,48)
Intereses	-	428.421,25
Derivados	774.039,82	23.815,19
Otros pasivos financieros	3.376.856,24	219.891,61
Proveedores de inmovilizado	12.503.217,27	1.554.081,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	3.577.154,24
Anticipos de clientes	-	170.220,59
Total pasivos financieros	186.558.386,78	12.187.134,73

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
Deudas con empresas vinculadas		
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	29.854.218,02	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	1.296.687,37	-
Crédito tipo de interés contingente	15.000.000,00	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	139.386,07	358.421,35
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	93.402.259,72	3.277.737,30
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(2.587.260,00)	(393.591,09)
Intereses	-	417.273,26
Derivados	290.901,88	-
Otros pasivos financieros	3.038.820,43	13.960.433,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	2.032.285,12
Anticipos de clientes	-	8.307,83
Total pasivos financieros	140.435.013,49	19.660.866,77

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

	Euros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Deudas</i>								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo		-	-	-	-	33.854.238,81		33.854.238,81
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo		-	-	-	-	4.200.418,61		4.200.418,61
Deudas con entidades de crédito	6.100.464,88	9.535.661,25	5.808.414,50	13.136.119,02	21.904.357,94	65.390.387,78	(6.100.464,88)	115.774.940,49
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(477.462,48)	(517.946,06)	(477.462,48)	(504.672,11)	(367.350,35)	(799.211,99)	477.462,48	(2.666.642,99)
Intereses	428.421,25	-	-	-	-	-	(428.421,25)	
Derivados	23.815,19	30.059,81	17.660,99	125.092,29	477.507,88	123.718,85	(23.815,19)	774.039,82
Otros pasivos financieros	1.773.973,19	13.412.009,29	406.337,20	339.439,65	355.795,30	1.366.492,07	(1.773.973,19)	15.880.073,51
Deudas con accionistas tipo de interés contingente		-	-	-	-	18.375.000,00		18.375.000,00
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	590.547,87	-	-	-	-	366.318,53	(590.547,87)	366.318,53
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreeedores	3.577.154,24	-	-	-	-	-	(3.577.154,24)	
Anticipos de clientes	170.220,59	-	-	-	-	-	(170.220,59)	
Total	12.187.134,73	22.459.784,29	5.754.950,21	13.095.978,85	22.370.310,77	122.877.362,66	(12.187.134,73)	186.558.386,78

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

	Euros							
	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Deudas</i>								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	-	-	-	-	29.854.218,02	-	29.854.218,02
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	-	-	-	-	-	1.296.687,37	-	1.296.687,37
Deudas con entidades de crédito	3.277.737,30	3.392.493,55	4.537.879,98	4.869.133,23	11.949.869,48	68.652.883,48	(3.277.737,30)	93.402.259,72
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(393.591,09)	(407.346,50)	(407.346,50)	(407.346,50)	(390.006,20)	(975.214,30)	393.591,09	(2.587.260,00)
Intereses	417.273,26	-	-	-	-	-	(417.273,26)	-
Derivados	-	-	-	-	-	290.901,88	-	290.901,88
Otros pasivos financieros	13.960.433,00	-	-	-	-	3.038.820,43	(13.960.433,00)	3.038.820,43
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	15.000.000,00	-	15.000.000,00
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	358.421,35	139.386,07	-	-	-	-	(358.421,35)	139.386,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreedores	2.032.285,12	-	-	-	-	-	(2.032.285,12)	-
Anticipos de clientes	8.307,83	-	-	-	-	-	(8.307,83)	-
Total	19.660.866,77	3.124.533,12	4.130.533,48	4.461.786,73	11.559.863,28	117.158.296,88	(19.660.866,77)	140.435.013,49

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
						Corriente	No corriente
<u>VINCULADAS</u>							
Accionistas	Euros	8%	8%	2022	33.854.238,81	-	33.854.238,81
Intereses						-	4.200.418,61
					33.854.238,81	-	38.054.657,42
<u>NO VINCULADAS – No entidades de crédito</u>							
Periza Industries S.à.r.l	Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	4,67%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						199.991,62	138.465,71
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	10,92%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						390.556,25	227.852,58
Periza Industries S.à.r.l	Euros	8,4% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2033	3.375.000,00	-	3.375.000,00
					18.375.000,00	590.547,87	18.741.318,29

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2018

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
						Valor contable	
						Corriente	No corriente
<u>NO VINCULADAS – entidades de crédito</u>							
						118.709,48	
<i>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses+ diferencial	3,88%	2023	20.674.967,20	770.000,20	19.904.967,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses+ diferencial		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euros	Euribor 3 meses+ diferencial		2023	3.000.000,00	-	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(123.618,59)	(411.497,51)
Intereses	Euros					118.213,12	
<i>MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,67%	2024	17.353.600,00	1.501.473,12	15.852.126,88
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(74.939,62)	(363.457,14)
Intereses	Euros					86.007,67	-
<i>MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,80%	2024	19.207.113,82	1.084.727,45	18.133.390,67
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(90.818,27)	(438.954,97)
Intereses	Euros					1.147,09	-
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,80%	2024	1.500.000,00	52.500,00	1.404.375,00
Intereses	Euros					163,16	-
<i>MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,38%	2025	4.156.250,12	162.499,94	3.993.750,18
Comisiones con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado				-	336.474,73
Intereses	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado				(22.982,82)	(126.436,97)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2018

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Corriente	No corriente
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,32%	2022	9.030.749,52	576.124,47	8.454.625,05
Comisiones con entidades de crédito	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado				(27.135,28)	(108.615,47)
Intereses	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado				92.705,58	-
MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Fijo 2,50%	2,44%	2020	4.250.000,00	-	4.250.000,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros					-	(40.483,58)
Intereses	Euros					7.673,61	-
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	3,15%	2032	21.903.000,00	1.489.644,00	20.413.356,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		-			3.011.000,00		
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(56.196,17)	(722.964,59)
Intereses	Euros					-	-
MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,13%	2025	14.575.000,00	291.500,00	14.064.874,99
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		-					
Comisiones con entidades de crédito	Euros				2.475.000,00	(50.004,73)	(265.719,55)
Intereses	Euros					6.998,73	-
MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Fijo 3,12%	3,91%	2025	9.150.000,00	148.180,51	8.967.000,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado			1.141.432,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(31.767,00)	(188.513,22)
Intereses	Euros					20.618,00	
					136.428.112,60	6.051.423,65	113.108.297,50
Total					188.657.351,40	6.641.971,52	169.904.273,21

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
						Corriente	No corriente
<u>VINCULADAS</u>							
Accionistas Intereses	Euros	8%	8%	2022	29.854.218,02	-	29.854.218,02
							1.296.687,37
					29.854.218,02	-	31.150.905,39
<u>NO VINCULADAS – no entidades de crédito</u>							
Periza Industries S.à.r.l	Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	3,45%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						156.063,08	60.691,19
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	4,48%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses					-	202.358,27	78.694,88
					15.000.000,00	358.421,35	15.139.386,07

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
						Valor contable	
						Corriente	No corriente
<u>NO VINCULADAS entidades de crédito</u>							
<u>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</u>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euro	Euribor 3 meses+ margen de mercado	3,88%	2023	21.309.609,00	634.642,00	20.674.967,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + margen de mercado		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + margen de mercado		2023	3.000.000,00		
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(123.544,42)	(534.510,40)
Intereses	Euro					120.362,74	-
<u>MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.</u>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,65%	2024	18.003.200,00	1.051.153,12	16.952.046,88
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(74.944,00)	(439.465,56)
Intereses	Euros				-	91.663,91	-
<u>MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.</u>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,259%	2024	19.705.937,98	477.567,24	19.228.370,74
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(77.168,68)	(545.406,48)
Intereses	Euros				-	1.320,73	-
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,69%	2025	1.500.000,00	35.625,00	1.456.875,00
Intereses	Euros				-	130,88	-
<u>MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.</u>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,90%	2025	4.138.750,04	162.499,94	4.156.250,10
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(22.668,62)	(149.738,85)
Intereses	Euros				-	-	-
<u>MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.</u>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,86%	2022	9.500.000,00	469.250,00	9.030.750,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(39.069,20)	(138.936,48)
Intereses	Euros				-	108.642,33	-
<u>MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.</u>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,29%	2032	22.350.000,00	447.000,00	21.903.000,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(56.196,17)	(779.202,23)
Intereses	Euros				-	95.152,67	-
						104.507.497,02	3.301.419,47
Total						149.361.715,04	137.105.291,18

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

2018						
Euros						
Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(1.779.962,58)	-	-	- (1.779.962,58)
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(1.779.962,58)	-	-	- (1.779.962,58)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	(1.779.962,58)	-	-	- (1.779.962,58)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

2017						
Euros						
Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.438.194,98)	-	-	- (4.438.194,98)
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(4.438.194,98)	-	-	- (4.438.194,98)
Base imponible (Resultado fiscal)		(4.438.194,98)			-	(4.438.194,98)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
2018			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(1.779.962,58)	-	(1.779.962,58)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-



MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

2017	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(4.438.194,98)	-	(4.438.194,98)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cumpliendo con el precepto contenido en el Artículo 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, exponemos lo siguiente:

1. Evolución de los negocios y de la situación del Grupo

El Grupo está en su periodo de inversión. El Grupo ha realizado las siguientes inversiones durante el ejercicio 2018:

- El 17 de diciembre de 2018 Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., adquiere cinco parcelas en Sant Martí de Provençals – sector del PMU “La escocesa” en Barcelona.
- MRE-III-Proyecto Cinco, S.L.U., ha realizado con fecha 9 de febrero de 2018 la adquisición de un inmueble situado en la zona del 22@ de Barcelona.
- MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U., adquirió el 8 de marzo de 2018 un almacén logístico situado en Alovera (Guadalajara).
- MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., adquirió el 22 de marzo de 2018 un centro comercial situado en Madrid. Dicho centro comercial se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2018 un 95,48% de la superficie total disponible.
- MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., adquirió una nave situada en Alcalá de Henares (Madrid)

Estas adquisiciones han llevado a que el valor de las inversiones inmobiliarias aumente respecto 31 de diciembre de 2017, siendo de 293.314.743,04 euros a 31 de diciembre de 2018, habiendo también comportado un incremento de los ingresos por alquiler.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha tuvo el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 31.12.2016	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.699.642)	(17.699.642,00)	1,00
Saldo al 31.12.2017	289.900	289.900	1,00



MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/ventas
Saldo al 01.01.2018	-	-	-
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,00
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,00
Saldo al 31.12.2018	(8.256)	(8.256,00)	1,00

4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero**(a) Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por la Unidad de Gestión de Riesgo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las operaciones con derivados y las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. El Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

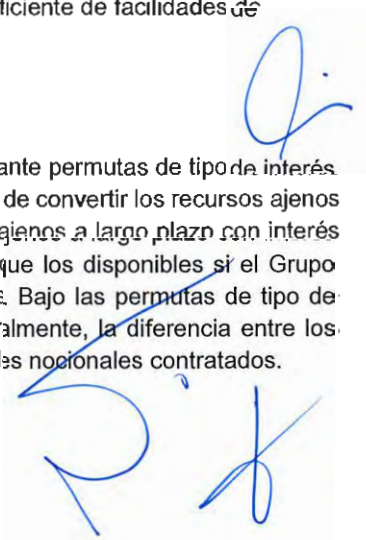
La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio.

(ii) Riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. El Grupo dispone de recursos ajenos a largo plazo con interés variable y las permutas en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.



5. Instrumentos financieros derivados

El Grupo tienen las siguientes permutas financieras a través de sus sociedades dependientes:

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,255% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	29/04/2016	29/04/2023	9.900.000,00
- Banco Santander, S.A.	29/04/2016	29/04/2023	9.900.000,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 161.793,48 euros en el ejercicio 2018, y beneficio por importe de 203.637,69 euros en el ejercicio 2017). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 95.789,86 euros en CaixaBank, S.A. y 96.357,13 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes (14.640,84 euros en CaixaBank, S.A. y 15.712,67 euros en Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2017).

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. suscribió el 06 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,13% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- La Caixa, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00
- Banco Sabadell, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 33.977,00 euros en el ejercicio 2017, y beneficio por importe de 28.803,40 euros en el ejercicio 2017). El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2018 es de 15.031,92 euros, registrado como pasivo no corriente (1.904,52 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 31 de diciembre de 2018 es de 15.027,89 euros como pasivo no corriente (2.012,67 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,11% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	30/09/2016	30/09/2021	12.064.860,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 83.121,72 euros en el ejercicio 2018, y beneficio por importe de 56.561,79 euros en el ejercicio 2017). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 17.360,99 euros, registrado como pasivo no corriente (65.460,73 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente).

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Asimismo, la Sociedad suscribió el 5 de octubre de 2017 con CaixaBank, S.A. un contrato de permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con la misma entidad en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,51% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	05/10/2017	30/09/2024	900.000,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 7.828,70 en el ejercicio 2018, y por importe de 5.954,28 en el ejercicio 2017). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 13.782,98 euros, registrado como pasivo no corriente (5.954,28 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco Santander, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,55% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero semestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	21/07/2017	21/01/2022	7.125.000,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdida por importe de 33.961,48 en el ejercicio 2018 y pérdida por importe de 75.974,39 euros en el ejercicio 2017). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 109.935,87, registrado como pasivo no corriente (75.974,39 euros a 31 de diciembre de 2017).

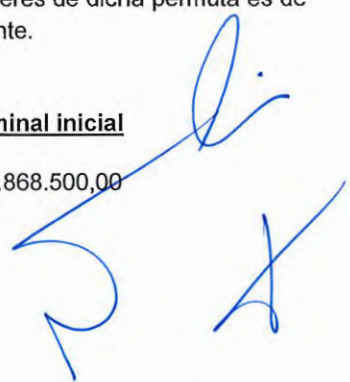
- La Sociedad MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. suscribió el 8 de noviembre de 2017 con Bankia, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,675% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	08/11/2017	30/12/2023	19.020.750,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 106.741,19 euros en el ejercicio 2018 y de 178.619,70 euros en el ejercicio 2017). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 285.360,89 euros (178.619,70 euros a 31 de diciembre de 2017), y por lo tanto, se encuentra registrado como pasivo no corriente.

La sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. suscribió el 22 de marzo de 2018 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,3% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	22/03/2018	31/03/2022	9.868.500,00



MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 125.092,29 euros en el ejercicio 2018). El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2018 es de 125.092,29 euros, y por lo tanto, se encuentra registrado como pasivo no corriente.

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 43,64 días.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

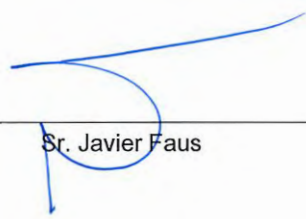
Con fecha de 31 de enero de 2019, el Grupo mediante sus sociedades dependientes MRE-III Proyecto once, S.L.U. y MRE-III Proyecto Doce, S.L.U. adquirió el Hotel de 3 estrellas Tryp Chamartín (Madrid), con 12.580 m2, 199 habitaciones y 8 salas de reunión, así como 2 locales comerciales adyacentes y 94 plazas de parking, por un importe total de 27,5 millones de euros.

Two blue ink signatures are visible in the bottom right corner of the page. The signature on the left is a stylized, cursive 'S' or 'R' shape. The signature on the right is a more complex, cursive signature, possibly starting with a capital 'A' or 'B'.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 29 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



Sr. Javier Faus



Sr. José Luis Raso



Sra. Elisabet Gómez

Meridia Real Estate III Socimi

**Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales
de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. – Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona – Tomo 45210 Folio 144 Hoja B 480472 Inscripción 1ª – NIF: A-66696741



KPMG Auditores, S.L.
Torre Realia
Plaça d'Europa, 41-43
08908 L'Hospitalet de Llobregat
(Barcelona)

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

A los accionistas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas (véanse notas 2 d), 4 b), 7 y 9)

La Sociedad mantiene participaciones en diversas sociedades del grupo al que pertenece, y ha otorgado créditos a las mismas, figurando registrados en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre de 2018. La Sociedad evalúa anualmente la existencia, o no, de indicios de deterioro a efectos de determinar el valor recuperable de los mencionados activos. El valor recuperable se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y estimaciones por parte de los administradores y la Dirección. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, y la significatividad del valor contable de los activos, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas así como de los criterios utilizados por los administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los indicadores de deterioro. Asimismo, hemos evaluado la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable, que considera las plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios incluidos en las sociedades participadas, con la involucración de nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 2.d, 4.c, y 6)

La Sociedad mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias que se corresponde con bienes inmuebles cuyo destino es su alquiler para la obtención de rentas. La Sociedad evalúa con una periodicidad anual la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los bienes inmuebles se ha determinado a través de tasación realizada por un experto independiente.

En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.



Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la tasación empleada en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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



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

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

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

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



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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. nº S0702

Joan Manuel Plà Hernández
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20.351

29 de abril de 2019

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2019 Núm. 20/19/06703

96,00 EUR

IMPORT COL·LEGIAL:

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Meridia Real Estate III Socimi

Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. – Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona – Tomo 45210 Folio 144 Hoja B 480472 Inscripción 1ª – NIF: A-66696741



Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2018

Informe de Gestión

Ejercicio 2018

(Junto con el Informe de Auditoría)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balances

a 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en euros)

Activo	Nota	2018	2017
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	26.328.861,57	-
Terrenos		26.273.074,81	-
Inversiones en adaptación y anticipos		55.786,76	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		130.210.602,96	90.776.845,96
Instrumentos de patrimonio	Nota 7	109.590.000,00	77.560.000,00
Créditos a empresas	Nota 9	20.620.602,96	13.216.845,96
Total activos no corrientes		156.539.464,53	90.776.845,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		839.768,69	1.548.830,35
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 9	466.833,59	488.057,37
Deudores varios	Nota 9	13.285,79	290.981,09
Personal		7.064,00	7.449,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	352.585,31	762.342,89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9	7.995.513,88	6.734.684,45
Créditos a empresas		7.995.513,88	6.734.684,45
Periodificaciones a corto plazo		22.957,60	10.142,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		5.015.824,07	5.348.332,55
Tesorería		5.015.824,07	5.348.332,55
Total activos corrientes		13.874.064,24	13.641.989,35
Total activo		170.413.528,77	104.418.835,31

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balances

a 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	2018	2017
Fondos propios	Nota 10	117.337.527,49	72.064.797,92
Capital			
Capital escriturado		122.723.624,00	78.500.000,00
Prima de emisión		3.980.126,16	-
(Acciones y participaciones propias)		(281.644,00)	(289.900,00)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(6.145.302,08)	(1.886.333,23)
Resultado del ejercicio		(2.939.276,59)	(4.258.968,85)
Total patrimonio neto		117.337.527,49	72.064.797,92
Deudas a largo plazo	Nota 12	50.557.874,69	31.150.905,39
Otros pasivos financieros.		50.557.874,69	31.150.905,39
Total pasivos no corrientes		50.557.874,69	31.150.905,39
Deudas a corto plazo		118.709,48	-
Deudas con entidades de crédito	Nota 12	118.709,48	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		1.355.290,29	973.727,78
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.044.126,82	229.404,22
Acreedores varios	Nota 12	1.033.362,07	220.563,17
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	10.764,75	8.841,05
Total pasivos corrientes		2.518.126,59	1.203.132,00
Total patrimonio neto y pasivo		170.413.528,77	104.418.835,31

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias

para los ejercicios anuales terminados en

31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en euros)

	Nota	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 17	3.368.735,88	1.527.895,78
Prestaciones de servicios		1.476.010,70	893.886,33
Ingresos de carácter financiero de la sociedad holding		1.892.725,18	634.009,45
Gastos de personal	Nota 17	(122.374,66)	(131.925,77)
Sueldos, salarios y asimilados		(95.321,99)	(100.837,34)
Cargas sociales		(27.052,67)	(31.088,43)
Otros gastos de explotación		(2.916.826,84)	(4.867.996,41)
Servicios exteriores		(2.915.753,12)	(4.867.996,41)
Tributos		(1.073,72)	-
Otros resultados		-	891.380,56
Resultado de explotación		329.534,38	(2.580.645,84)
Ingresos financieros		4.620,97	623,91
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.620,97	623,91
Gastos financieros		(3.274.589,76)	(1.679.248,91)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.951.088,75)	(1.679.248,91)
Por deudas con terceros		(323.501,01)	-
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		1.157,82	301,99
Cartera de negociación y otros		1.157,82	301,99
Resultado financiero		(3.268.810,97)	(1.678.323,01)
Resultado antes de impuestos		(2.939.276,59)	(4.258.968,85)
Resultado del ejercicio		(2.939.276,59)	(4.258.968,85)

MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018
(Expresados en euros)

	2018	2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.939.276,59)	(4.258.968,85)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(2.939.276,59)	(4.258.968,85)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	78.500.000,00	-	(1.886.333,23)	(289.900,00)	(4.258.968,85)	72.064.797,92
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.939.276,59)	(2.939.276,59)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	44.223.624,00	3.980.126,16	-	-	-	48.203.750,16
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	-	8.256,00	-	8.256,00
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(4.258.968,85)	-	4.258.968,85	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	122.723.624,00	3.980.126,16	(6.145.302,08)	(281.644,00)	(2.939.276,59)	117.337.527,49

	Capital escriturado	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	39.391.565,00	-	-	(1.886.333,23)	37.505.231,77
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.258.968,85)	(4.258.968,85)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	39.108.435,00	-	-	-	39.108.435,00
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	(289.900,00)	-	(289.900,00)
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	(1.886.333,23)	-	1.886.333,23	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	78.500.000,00	(1.886.333,23)	(289.900,00)	(4.258.968,85)	72.064.797,92

Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en euros)

	<i>Nota</i>	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(2.939.276,59)	(4.258.968,85)
Ajustes del resultado			
Ingresos financieros		(1.897.346,15)	(634.633,36)
Gastos financieros		3.274.589,76	1.679.248,91
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.157,82)	-
Otros ingresos y gastos		(12.815,60)	(85,85)
Cambios en el capital corriente			
Deudores y cuentas a cobrar		709.061,66	(517.064,05)
Otros activos corrientes		-	(432.230,40)
Acreedores y otras cuentas a pagar		814.722,60	47.567,03
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pagos intereses		(204.791,53)	(908.485,77)
Cobros de dividendos		437.659,86	-
Cobros de intereses		140.099,86	623,91
Flujos de efectivo utilizados en las actividades de explotación		320.746,05	(5.024.028,43)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas		(32.030.000,00)	(33.040.000,00)
Créditos a empresas del grupo y asociadas		(7.345.000,00)	(14.040.000,00)
Inversiones Inmobiliarias		(13.825.644,30)	-
Cobros por desinversiones			
Empresas del grupo y asociadas		-	25.000,00
Flujos de efectivo utilizados en las actividades de inversión		(53.200.644,30)	(47.055.000,00)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		14.203.771,47	39.108.435,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		(15.160,00)	(17.989.542,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		24.573,82	17.699.642,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión			
Deudas con accionistas		37.999.999,48	17.191.565,06
Deudas con empresas del grupo y asociadas		334.205,00	950.000,00
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		52.547.389,77	56.960.100,06
Aumento neto del efectivo o equivalentes		(332.508,48)	4.881.071,63
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		5.348.332,55	467.260,92
Efectivo o equivalentes al final del periodo		5.015.824,07	5.348.332,55

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2018 y 2017

(1) Información General

Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (en adelante "la Sociedad"), es una sociedad española con NIF número A66696741, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 20 de enero de 2016, número de protocolo 148; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 45210, Folio 144, Hoja B 4804472, Inscripción 1.

Su domicilio social se encuentra ubicado en la Avenida Diagonal, 640, de Barcelona.

Tal y como se describe en la nota 7, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en el Anexo I.

Los Administradores han formulado el 29 de marzo de 2019 las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2018, que muestran unas pérdidas consolidadas de 1.774.720,40 euros (4.438.194,98 euros en 2017) y un patrimonio neto consolidado de 124.256.610,61 euros (72.944.324,87 euros en 2017).

Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., tiene como objeto social:

- (a) La tenencia e inversión de activos financieros y de cualquier otro tipo, obligaciones, acciones, participaciones sociales, así como participaciones en otras sociedades y/o entidades, con independencia de su objeto social, y la compra, venta, arrendamiento y gravamen, en cualquier de sus formas, de valores, a excepción del arrendamiento financiero y de las actividades reservadas a las entidades de inversión colectiva, sociedades, y agencias de valores.
- (b) La identificación, adquisición, tenencia, administración, gestión, transmisión, enajenación y/o arrendamiento (distinto al arrendamiento financiero) de cualquier clase de bienes inmuebles, así como el desarrollo de actividades de promoción inmobiliaria.
- (c) La identificación, adquisición, tenencia, administración, gestión, transmisión y/o enajenación de cualquier tipo de empresa, actuando como sociedad tenedora de las acciones y/o participaciones sociales y/o cualquier tipo de participación en dichas empresas y/o entidades, así como la prestación de cualquier tipo de servicio de carácter económico, controlable, legal, fiscal y/o financiero, entre otros, a las referidas empresas y/o entidades, con independencia de su objeto social y de la nacionalidad de las mismas, incluyendo la concesión de cualquier tipo de préstamo y/o crédito, cuando sea necesario.
- (d) La adquisición por cualquier medio de todo tipo de préstamos, créditos y/o deudas (ya sea con carácter individual y/o como parte de una cartera) que tengan como activo subyacente bienes inmuebles, garantías hipotecarias y/o cualquier otro tipo de derecho real de garantía

SOCIMI, Ley 11/2009

Con fecha 27 de abril de 2016, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La incorporación a dicho régimen fiscal fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 06 de abril de 2016.

El objeto social de la Sociedad está dentro de los objetos sociales requeridos por las SOCIMI en el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Asimismo, la Sociedad mantiene participaciones en las sociedades:

- MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 11 mayo 2016.
- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 216.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales**

- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 2016.
- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto 2017.
- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de julio de 2017.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la sociedad no cumple con:

- o La condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- o La obligación de tener invertido, al menos, el 80 por ciento de valor del activo en bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplirá dichos requisitos dentro del periodo de dos años permitidos por dicha Ley.

- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.
- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018..
- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018..

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, así como la sociedad participada MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. que está participada en un 77,60%, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos de inversión en su artículo 3:

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales**

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:

- (a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
- (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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

El plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales**

Asimismo, la Ley 11/2009 establece los siguientes requisitos en sus artículos 4 y 5:

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

La totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en fecha 29 de diciembre de 2017, en el Mercado Alternativo Bursátil segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI), por lo que figura cumplido este requisito.

2. Las SOCIMI tendrán un capital social mínimo de 5 millones de euros, importe que ha sido superado por la Sociedad, dando por tanto cumplimiento a dicho requisito.

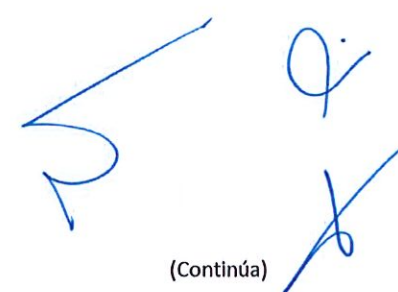
Las aportaciones no dinerarias para la constitución o ampliación del capital que se efectúen en bienes inmuebles deberán tasarse en el momento de su aportación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y a dicho fin, el experto independiente designado por el Registrador Mercantil habrá de ser una de las sociedades de tasación previstas en la legislación del mercado hipotecario. Igualmente, se exigirá tasación por una de las sociedades de tasación señaladas para las aportaciones no dinerarias que se efectúen en inmuebles para la constitución o ampliación del capital de las entidades señaladas en la letra c) del artículo 2.1 de dicha Ley.

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 10.

Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, deberá incluir en la denominación de la compañía la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales**

Las sociedades participadas durante el ejercicio 2017 que obtuvieron beneficios fueron las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., por lo que en cumplimiento de los requisitos mercantiles distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2018, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, figuran las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE III – Proyecto Seis, S.L.U., MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. y MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultara de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos, y sanciones que, en su caso, resultaran procedentes.

(2) Bases de presentación**(a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido preparados a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. de acuerdo a la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha

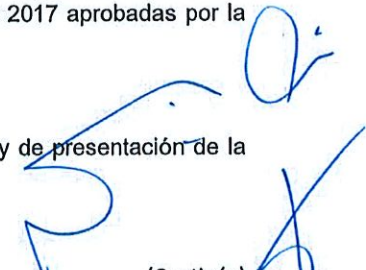
Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 29 de marzo de 2019.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2018.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.


(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- (d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de políticas contables.

La preparación de estas cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio o complejidad:

- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de las participaciones y créditos con empresas del grupo y asociadas
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.
- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Aplicación de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, aprobada por la Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2018 fue la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(4.258.968,85)</u>
	<u>(4.258.968,85)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(4.258.968,85)</u>
	<u>(4.258.968,85)</u>

La propuesta de distribución del resultado de 2018 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(2.939.276,59)</u>
	<u>(2.939.276,59)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(2.939.276,59)</u>
	<u>(2.939.276,59)</u>

La Sociedad se encuentra sujeta a las siguientes limitaciones para la distribución de dividendos dada su adopción del régimen fiscal de SOCIMI:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales**

- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
- Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Debiendo el dividendo ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(4) Normas de Registro y Valoración**(a) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera**

Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en las que se realizan.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como aquéllas surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

En la presentación del estado de flujos de efectivo, los flujos procedentes de transacciones en moneda extranjera se han convertido a euros aplicando al importe en moneda extranjera el tipo de cambio de contado en las fechas en las que se producen.

El efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes denominados en moneda extranjera, se presenta separadamente en el estado de flujos de efectivo como "Efecto de las variaciones de los tipos de cambio".

Las diferencias positivas y negativas que se ponen de manifiesto en la liquidación de las transacciones en moneda extranjera y en la conversión a euros de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en resultados.

(b) Instrumentos financieros**(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros mantenidos para negociar, activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, préstamos y partidas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

(ii) Instrumentos de patrimonio neto propios

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, según el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

La obligación de distribución de resultados comentada se entiende derivada de una obligación legal y no contractual y por optar de forma voluntaria a un régimen fiscal especial. Se trata de una obligación legal autoimpuesta, por lo que no se cumple la definición de pasivo financiero y los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad, se clasifican como instrumentos de patrimonio. De igual forma la distribución de resultados, se contabiliza como una reducción del patrimonio neto cuando es legalmente exigible.

(iii) Principios de compensación

Un activo financiero y un pasivo financiero son objeto de compensación sólo cuando la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(v) Coste amortizado

El coste amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que fue valorado inicialmente el activo o pasivo, menos los reembolsos del principal, más o menos la imputación o amortización gradual acumulada, utilizando el método del tipo de interés efectivo, de cualquier diferencia existente entre el valor inicial y el valor de reembolso al vencimiento, menos cualquier disminución por deterioro del valor o incobrabilidad.

(vi) Valor razonable

El valor razonable es la cantidad por la que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo entre un comprador y vendedor interesados y debidamente informados, en condiciones de independencia mutua.

(vii) Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Las inversiones en empresas del grupo, se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Si una inversión deja de cumplir las condiciones para clasificarse en esta categoría, se reclasifica a inversiones disponibles para la venta y se valora como tal desde la fecha de la reclasificación.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(viii) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

(ix) Deterioro de valor de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

Para préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, se considera que existe una evidencia objetiva de deterioro de valor cuando se produce un acontecimiento que causa una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor del valor en uso o valor razonable menos los costes de venta.

En este sentido, el valor en uso se calcula en función de la participación de la Sociedad en el valor actual de los flujos de efectivo estimados de las actividades ordinarias y de la enajenación final o de los flujos estimados que se espera recibir del reparto de dividendos y de la enajenación final de la inversión.

No obstante, y en determinados casos, salvo mejor evidencia del importe recuperable de la inversión, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada, ajustado, en su caso, a los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, corregido por las plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración.

A estos efectos, el valor contable de la inversión, incluye cualquier partida monetaria a cobrar o pagar, cuya liquidación no está contemplada ni es probable que se produzca en un futuro previsible, excluidas las partidas de carácter comercial.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La corrección valorativa por deterioro de valor de la inversión se limita al valor de la misma, excepto en aquellos casos en los que se hubieran asumido por parte de la Sociedad obligaciones contractuales, legales o implícitas, o bien haya efectuado pagos en nombre de las sociedades. En este último caso, se reconoce una provisión de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado.

(x) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(xi) Bajas y modificaciones de activos y pasivos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiran o se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se transfieran de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

(c) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los terrenos e inmuebles, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados 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.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como "Inversión inmobiliaria - Inversiones en adaptación y anticipos" hasta que están terminados. Sin embargo, las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los activos incluidos en inversiones inmobiliarias se contabilizan inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción. El coste de adquisición incluye el importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento, rebaja u otras partidas similares, así como los intereses incorporados al nominal de los débitos, más los gastos adicionales que se producen hasta que los bienes se hallen ubicados para su venta y otros directamente atribuibles a la adquisición. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos se amortizan y, en su caso, son objeto de corrección valorativa por deterioro.

Los anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente por su coste. En ejercicios posteriores y siempre que el período que medie entre el pago y la recepción del activo exceda de un año, los anticipos devengan intereses al tipo incremental del proveedor.

Los activos adquiridos total o parcialmente a cambio de una contraprestación contingente incluyen en el precio de adquisición la mejor estimación del valor actual de la citada contraprestación. Los cambios de estimación de la contraprestación contingente se reconocen como un ajuste al valor de los activos. Si los cambios están relacionados con variables como los tipos de interés o el IPC, se tratan como un ajuste al tipo de interés efectivo.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente, que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento, en este sentido figura en construcciones elementos que por sus características se amortizan entre 5 y 10 años, adicionalmente a las puramente construcciones que se indican en punto siguiente.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se determina mediante la aplicación de los criterios que se mencionan a continuación:

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50

(d) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis fue realizado a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de enero de 2019.

Las pérdidas por deterioro, en su caso, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

(e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor.

(f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. El efecto de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(g) Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos puede valorarse con fiabilidad.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(i) Prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir, pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio. Los principales servicios de la Sociedad corresponden a servicios de *management fee* a las sociedades dependientes de la misma.

(h) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto sobre beneficios concedidas por Administraciones Públicas como una minoración de la cuota de dicho impuesto son registradas como menos gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio en que se devengan.

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la sociedad está acogida al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, la Sociedad tributa a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos a cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

El Consejo de Administración monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener las ventajas fiscales de la misma, estimándose que dichos requisitos serán cumplidos en términos y plazos fijados, y reconociendo el impuesto sobre sociedades del ejercicio en dicho sentido.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos excepto que:

- Surjan del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.
- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que la Sociedad tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales y bases imponibles negativas

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulta probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

(iii) Valoración

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(i) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(j) Medioambiente

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como "Otros gastos de explotación" en el ejercicio en el que se incurren.

(k) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

(5) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Unidad de Gestión de Riesgo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo de Administración proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(i) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en los anexos II y IV.

(6) Inversiones Inmobiliarias

La composición y los movimientos habidos en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Descripción	Inversiones en adaptación y anticipos		Total
	Terrenos		
Coste al 1 de enero de 2018	-	-	-
Altas	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57
Coste al 31 de diciembre de 2018	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2017	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57

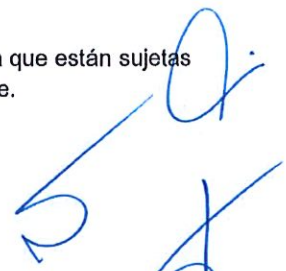
En fecha 17 de diciembre del 2018, la Sociedad ha adquirido cinco parcelas situadas en el distrito de Sant Martí de Provençals, - sector del PMU "La escocesa" (Barcelona) por un importe total de 26.273.074,81 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Parte del pago de dicha compra ha sido aplazada hasta el mes de marzo de 2020, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 427.430,85 euros, importe que se encuentra reducido en el coste de adquisición de dichos inmuebles mencionado anteriormente. En este sentido figura en el epígrafe Otros pasivos financieros a largo plazo un importe de 12.503.217,27 euros, correspondiente al importe aplazado por la adquisición de dichos inmuebles que se valoran a coste amortizado (ver nota 12). La Sociedad realizará oficinas destinadas al alquiler.

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

(b) Seguros

La Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.


(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros	
		31.12.2018	
		Coste	Neto
Calle Pere IV, Barcelona	100,00%	26.328.861,57	26.328.861,57
		26.328.861,57	26.328.861,57

(7) Inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
	No corriente	No corriente
Empresas del Grupo		
Participaciones	109.590.000,00	77.560.000,00
Total	109.590.000,00	77.560.000,00

(a) Participaciones en empresas del grupo

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo se presenta en el Anexo I.

La Sociedad ha realizado la prueba de deterioro del valor de sus participaciones utilizando las tasaciones de los inmuebles de sus participadas realizadas por un experto independiente en el mes de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno por ser el valor de realización de la inversión superior al valor contable.

(8) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases es como sigue:

	Euros			
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>				
Créditos con empresas del grupo				
Tipo fijo	18.580.000,00	7.805.000,00	12.400.000,00	6.640.000,00
Intereses	2.040.602,96	190.513,88	816.845,96	94.664,45
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar con empresas del grupo	-	466.833,59	-	488.057,37
Deudores varios	-	13.285,79	-	290.981,09
Personal	-	7.064,00	-	7.449,00
Total activos financieros	20.620.602,96	8.482.697,26	13.216.845,96	7.521.171,91

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

El valor contable de los activos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

(9) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales**(a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas**

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas es como sigue:

Euros				
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo				
Créditos				
Tipo Fijo	18.580.000,00	7.805.000,00	12.400.000,00	6.640.000,00
Intereses	2.040.602,96	190.513,88	816.845,96	94.684,45
Otros			-	-
Total	20.620.602,96	7.995.513,88	13.216.845,96	6.734.684,45

Los créditos a largo plazo a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2018 corresponden a los siguientes créditos concedidos a:

- (i) MRE - III - Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 5.820.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 1.151.713,46 euros. El tipo de interés de dicho crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023.
- (ii) MRE - III - Proyecto Seis, S.L. por importe de 1.500.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 178.875,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2022,
- (iii) MRE - III - Proyecto Ocho, S.L. por importe de 5.900.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 557.550,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023,
- (iv) MRE - III - Proyecto Nueve, S.L. por importe de 2.660.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 148.212,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2025 y
- (v) MRE - III - Proyecto Diez, S.L. por importe de 2.700.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 4.252,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2025.

Los créditos a largo plazo a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2017 corresponden a los siguientes créditos concedidos a:

- (i) MRE - III - Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 5.000.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 688.145,96 euros. El tipo de interés de dicho crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023.
- (ii) MRE - III - Proyecto Seis, S.L. por importe de 1.500.000 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 55.687,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2022 y
- (iii) MRE - III - Proyecto Ocho, S.L. por importe de 5.900.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 73.012,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Los créditos anteriores están todos ellos subordinados al pago de la deuda con entidades de crédito que tienen MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U., MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., y MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., por lo que no se podrá devolver el capital o pagar los intereses devengados hasta que todas las deudas del crédito con entidades financieras de dichas sociedades participadas hayan sido liquidadas.

Al 31 de diciembre de 2018, los importes de créditos a corto plazo corresponden a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

- (i) MRE - III - Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 955.000,00 euros.
- (ii) MRE - III - Proyecto Cuatro, S.L.U. por importe de 300.000,00 euros.
- (iii) MRE - III - Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 150.000,00 euros.
- (iv) MRE - III - Proyecto Siete, S.L.U. por importe de 3.175.000,00 euros.
- (v) MRE - III - Proyecto Nueve, S.L.U. por importe de 475.000,00 euros.
- (vi) MRE - III - Proyecto Once, S.L.U. por importe de 2.750.000,00 euros.

Estas líneas de crédito devengan un tipo de interés del 4% anual, pagadero al vencimiento de los mismos, que en todos los casos es con anterioridad a 31 de diciembre de 2019, prorrogable anualmente.

Al 31 de diciembre de 2017, los importes de créditos a corto plazo corresponden a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

- (i) MRE - III - Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 1.150.000,00 euros
- (ii) MRE - III - Proyecto Cuatro, S.L.U. por importe de 50.000,00 euros.
- (iii) MRE - III - Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A por importe de 5.390.000,00 euros.
- (iv) MRE - III - Proyecto Siete, S.L.U. (por importe de 50.000,00 euros.

Estas líneas de crédito devengaban un tipo de interés del 4% anual, pagadero al vencimiento de los mismos, que en todos los casos era con anterioridad a 31 de diciembre de 2018, prorrogable anualmente.

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue, en euros:

	2018	2017
	Corriente	Corriente
<i>Grupo</i>		
Cientes	466.833,59	488.057,37
<i>Vinculadas</i>		
Anticipos a acreedores	13.285,79	290.981,09
<i>No vinculadas</i>		
Personal	7.064,00	7.449,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas	352.585,31	762.342,89
Total	839.768,69	1.548.830,35

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Los saldos de clientes con grupo, en euros, corresponden a:

	2018	2017
	Corriente	Corriente
MRE - III - Proyecto Uno, S.L.U.	121.593,66	227.383,96
MRE - III - Proyecto Dos, S.L.U.	40.429,13	40.429,13
MRE - III - Proyecto Tres, S.L.U.	47.371,50	47.371,50
MRE - III - Proyecto Cuatro, S.L.U.	19.642,84	18.621,90
MRE - III - Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A	58.193,44	69.587,10
MRE - III - Proyecto Seis, S.L.U.	32.465,81	31.853,25
MRE - III - Proyecto Siete, S.L.U.	25.421,35	6.534,00
MRE - III - Proyecto Ocho, S.L.U.	60.847,88	46.276,53
MRE - III - Proyecto Nueve, S.L.U	52.414,94	-
MRE - III - Proyecto Diez, S.L.U	8.083,82	-
MRE - III - Proyecto Once, S.L.U	369,22	-
Total	466.833,59	488.057,37

(c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los activos financieros por vencimientos se muestra en Anexo II.

(10) Fondos Propios

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2017 el capital social ascendía a 78.500.000,00 euros, representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2017 se aumentó el capital social en un importe de 13.478.670,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de junio de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 18 de julio de 2017.

Adicionalmente, se aumentó el capital social en el ejercicio 2017 por un importe de 7.629.765,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 19 de julio de 2017, formalizada en escritura pública el 20 de julio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de agosto de 2017.

Por último, se aumentó capital social durante el ejercicio 2017 por un importe de 18.000.000,00 euros, correspondiente a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de septiembre de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 17 de octubre de 2017.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

En fecha 29 de junio 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en la cantidad de 13.036.393 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 13.036.393 nuevas acciones ordinarias, con los mismos derechos que las actualmente en circulación. El valor nominal de las acciones nuevas fue de un 1,00 euro y la prima de emisión fue de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total fue de 1,09 euros. El valor efectivo total de la emisión una vez terminado los periodos de suscripción preferente y discrecional fue de 14.203.771,47 de euros de los cuales 13.030.983 de euros corresponden al valor nominal y 1.172.788,47 euros a prima de emisión. El acta se formalizó en escritura pública de fecha 05 de diciembre de 2018 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

En fecha 17 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionistas acordó ampliar capital social en la cantidad de 31.192.641 euros y de la prima de emisión de acciones en un importe de 2.807.377,69 euros mediante compensación de créditos con los Accionistas. El Acta se formalizó en escritura pública el 20 de diciembre de 2018 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018 el capital social asciende a 122.723.624,00 euros representado por 122.723.624 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	2018		2017	
	Participaciones			
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
The Church Pension	19.360.989	15,78%	12.366.896	15,75%
Periza Industries S.à.r.l.	16.134.158	13,15%	10.305.745	13,13%
	35.495.147	28,93%	22.672.641	28,88%

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	2018	2017
1 de enero de 2018	78.210.100,00	39.391.565,00
Ampliaciones de capital	44.223.624,00	39.108.435,00
Autocartera	8.256,00	(289.900,00)
31 de diciembre de 2018	122.441.980,00	78.210.100,00

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Pese a que el patrimonio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 está por debajo del capital social, situándose en un 96% del mismo (92% a 31 de diciembre de 2017), esta situación viene principalmente ocasionada por gastos operativos de la sociedad previos a la obtención de ingresos por dividendos y ventas, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación en que figuren dudas sobre la aplicación del principio de gestión continuada, pese a haber una situación en que el patrimonio es inferior al capital social.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

(b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

(c) Autocartera

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 28 de abril de 2017 autorizar la adquisición de un máximo de 25.115.601 acciones propias a un precio de 1 euro de valor nominal por acción; la autorización se concedió para la posterior venta a nuevos inversores en la misma fecha, figurando asimismo en la misma acta la autorización de adquisición de 300.000 acciones propias para su posterior entrega al proveedor de liquidez.

Los movimientos habidos en la cartera de acciones propias durante los ejercicios han sido los siguientes:

	Número	Euros	
		Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900,00	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160,00	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416,00)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644,00	281.644,00	1,00

	Número	Euros	
		Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2017	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.699.642)	(17.699.642,00)	1,00
Saldo al 31.12.2017	289.900,00	289.900,00	1,00

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

La compra y venta de acciones propias del ejercicio 2017 se produjo principalmente dentro del proceso de puesta en equivalencia de los fondos desembolsados de los accionistas antiguos y nuevos, de tal forma que el porcentaje de capital desembolsado sea el mismo para todos ellos una vez producida la equivalencia mediante el mecanismo a través de la Sociedad de adquisición y venta de acciones propias.

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

La composición de la cartera de acciones propias es como sigue:

Sociedad	2018			2017		
	Número	Euros		Número	Euros	
		Nominal	Coste		Nominal	Coste
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	281.644	281.644	281.644	289.900	289.000	289.000
	<u>281.644</u>	<u>281.644</u>	<u>281.644</u>	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>

Estas acciones propias se encuentran a disposición del proveedor de liquidez en el Mercado Alternativo Bursátil.

(11) Pasivos Financieros por Categorías

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, se muestra en el Anexo III.

El valor contable de los pasivos financieros no difiere significativamente de su valor razonable.

(12) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

- (a) Deudas con empresas del grupo y asociadas:

El detalle de las deudas es como sigue:

Grupo	Euros			
	2018		2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos	-	1.284.205,00	-	950.000,00
Intereses	-	71.085,29	-	23.727,78
Vinculada				
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	33.854.238,81	-	29.854.218,02	-
Intereses créditos accionistas	4.200.418,61	-	1.296.687,37	-
Total	38.054.657,42	1.355.290,29	31.150.905,39	973.727,78

Deudas con accionistas corresponde a varios créditos suscritos con los accionistas de la Sociedad, que devengan un interés fijo anual del 8%, siendo dichos intereses pagaderos al vencimiento del préstamo, a no ser que por acuerdo de la gestora sean pagados con anterioridad. En este sentido, el vencimiento de los préstamos es el 5 de febrero de 2022.

Créditos con Grupo corresponden a deudas con las siguientes sociedades participadas:

- deuda con la sociedad participada MRE III-Proyecto Dos, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 de 784.205,00 euros (950.000,00 euros a 31 de diciembre de 2017), cuyo vencimiento es el 1 de abril de 2019 que devenga un interés anual del 4% devengados y no liquidados a 31 de diciembre de 2018 de 59.418,63 euros (23.727,78 euros a 31 de diciembre de 2017)

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- deuda con la sociedad participada MRE III-Proyecto Ocho, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2018 de 500.000,00 euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2017), cuyo vencimiento es el 3 de junio del 2019 que devenga un interés anual del 4% devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2018 de 11.666,66 euros (0,00 euros a 31 de diciembre de 2017).

(b) Proveedores Inmovilizado

No vinculadas

Proveedores de inmovilizado
Total

Euros
2018
No corriente
12.503.217,27
12.503.217,27

Al 31 de diciembre del 2018, proveedores de inmovilizado corresponde integralmente al importe pendiente de pago correspondiente a la adquisición del terreno descrita en la nota 6 valorado a su coste amortizado.

(c) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

Intereses de deudas con entidades de crédito
Total

Euros
2018
Corriente
118.709,48
118.709,48

El interés pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 corresponde al importe pendiente de pago de la póliza de préstamo con la entidad Banco Santander, S.A. en fecha 16 de enero de 2018 y con vencimiento a 16 de enero de 2019 prorrogable hasta 16 de enero de 2021 mediante prorrogas semestrales.

Al 31 de diciembre del 2018, no hay importe dispuesto.

Esté préstamo incluye la obligación de cumplimiento de determinados ratios financieros. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico, debiendo la Sociedad facilitar determinada información financiera dentro de los 180 días siguientes al final de cada ejercicio. A 31 de diciembre de 2018 dichos ratios financieros se cumplen.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(d) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores varios a pagar es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Proveedores y acreedores	36.272,18	51.604,04
<i>No Vinculadas</i>		
Proveedores y acreedores	997.089,89	168.959,13
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.764,75	8.841,05
Total	1.044.126,82	229.404,22

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se indica en la nota 16, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

(e) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos se muestra en Anexo IV.

(13) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.
Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores se presenta a continuación:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	76	33
Ratio de las operaciones pagadas	78	34
Ratio de las operaciones pendientes de pago	17	15

	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	2.065.774,12	5.260.366,79
Total pagos pendientes	59.804,63	310.867,21

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

(14) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
	Corriente	Corriente
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	326.272,56	762.329,24
Otros	26.312,75	13,65
	352.585,31	762.342,89
Pasivos		
Seguridad Social	2.547,04	2.288,93
Retenciones	8.217,71	6.552,12
	10.764,75	8.841,05

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los siguientes ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2016 y 2017
Impuesto sobre el Valor Añadido	2016 a 2018
Impuesto de Actividades Económicas	2016 a 2018
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2016 a 2018

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente estas cuentas anuales.

(a) Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible se detalla en el Anexo V.

La relación existente entre el gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio se detalla en el Anexo VI.

No figura gasto por impuesto sobre sociedades.

Dado que el tipo impositivo aplicable es cero, la Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

Año	Euros	
	2018	2017
2016	(1.884.419,21)	(1.884.419,21)
2017	(4.254.240,08)	(4.254.240,08)
2018 (Provisional)	(2.939.276,59)	-

(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

La Sociedad no tiene derechos de emisión dada la actividad de la misma.

(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 9 y 12.

(a) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Los Importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

2018	Euros			
	Accionistas	Grupo	Vinculadas	Total
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding				
Servicios prestados	-	1.476.010,70	-	1.476.010,70
Dividendos	-	437.659,86	-	437.659,86
Intereses Créditos	-	1.455.065,32	-	1.455.065,32
Total ingresos	-	3.368.735,88	-	3.368.735,88
Gastos				
Servicios recibidos	-	-	2.477.190,79	2.477.190,79
Intereses crédito	2.903.731,24	47.357,51	-	2.951.088,75
Total Gastos	2.903.731,24	47.357,51	2.477.190,79	5.428.279,54

2017	Euros			
	Accionistas	Grupo	Vinculadas	Total
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding				
Servicios prestados	-	893.886,33	-	893.886,33
Intereses Créditos	-	634.009,45	-	634.009,45
Total ingresos	-	1.527.895,78	-	1.527.895,78
Gastos				
Servicios recibidos	-	-	4.181.879,92	4.181.879,92
Intereses crédito	1.643.143,35	36.105,56	-	1.679.248,91
Total Gastos	1.643.143,35	36.105,56	4.181.879,92	5.861.128,83

(b) Información relativa a Consejo de Administración y personal de alta Dirección de la Sociedad

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los Consejeros no ha percibido remuneraciones, ni tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no figura personal de Alta Dirección.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 se han satisfecho 31 miles de euros por seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad por daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

- (c) Transacciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas de mercado realizadas por los Consejeros de la Sociedad

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades de su grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

- (d) Situaciones de conflicto de interés de los Consejeros del Consejo de Administración

Los Consejeros de la Sociedad y las personas vinculadas los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

(17) Ingresos y Gastos

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios por categorías de actividad es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Prestaciones de servicios - Management fees	1.476.010,70	893.886,33
Ingresos de carácter financiero de la sociedad holding	1.892.725,18	634.009,45
	3.368.735,88	1.527.895,78

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

- (b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2018	2017
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	25.327,44	29.275,43
Otros gastos sociales	1.725,23	1.813,00
	27.052,67	31.088,43

- (c) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 había 2 empleados con categoría de técnico superior, y de directivo, correspondiendo a dos mujeres. No figura a 31 de diciembre de 2018 y 2017 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2018 y 2017 es de 2 empleados.

- (d) Derechos de emisión

La Sociedad no tiene derechos de emisión dada la actividad de la misma.

(18) Honorarios de auditoría

La empresa auditora de las cuentas anuales de la Sociedad, y aquellas otras personas y entidades vinculadas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 19/1988, de 12 de Julio, de Auditoría de Cuentas, han devengado honorarios por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros	
	2018	2017
Por servicios de auditoría	8.176,00	8.000,00
Por otros servicios	32.388,00	133.500,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio 2017, con independencia del momento de su facturación.

(19) Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

En cumplimiento de las Obligaciones de información establecidas en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se indican los siguientes aspectos:

Requisito de observación	Información ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2016 y 2017, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de la obtención de pérdidas en los ejercicios 2016 y 2017, reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.



(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

Requisito de observación	Información ejercicio 2018
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Al 31 de diciembre de 2017 las sociedades participadas que obtuvieron beneficios son las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario han distribuido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2018.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	Al 31 de diciembre de 2018, las sociedades participadas que han obtenido beneficios son las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE III – Proyecto Seis, S.L.U., MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. y MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. Por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad durante el 2019 una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	La Sociedad ha obtenido pérdidas en los ejercicios 2017 y 2018, por lo que no ha procedido a repartir dividendos a sus accionistas, ni deberá hacerlo en 2019.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016. - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

	- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017. - MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle: - Inversión Inmobiliaria en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU "La Escosesa" (Barcelona) con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2018 de 26.328.861,57 euros, mismo importe que valor bruto a dicha fecha. - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 53.424.594,51 euros, y valor sin amortizaciones de 55.442.642,14 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable 53.942.000 euros, y valor sin amortizaciones de 54.559.000 euros). - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 30.993.796,79 euros, y valor sin amortizaciones de 32.096.138,80 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

	contable 31.423.000 euros, y valor sin amortizaciones de 33.031.000 de euros). - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 37.597.647,87 euros, y valor sin amortizaciones de 38.5984.818,28 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 37.671.000 euros, y valor sin amortizaciones de 38.177.000 euros). - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 9.159.012,83 euros, y valor sin amortizaciones de 9.291.401,15 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 8.441.000 euros, y valor sin amortizaciones de 8.485.000 euros). - MRE III – Proyecto Cinco, S.L.U. con una participación por importe de 28.500.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 28.416.874,64 euros, y valor sin amortizaciones de 28.416.874,64 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 33.924.000 euros). - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 16.596.758,94 euros, y valor sin amortizaciones de 16.895.499,14 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 16.803.000 euros, y valor sin amortizaciones de 16.895.000 euros). - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 3.050.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 10.375.041,83 euros, y valor sin amortizaciones de 10.514.535,40 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 1.500.000 euros, y valor sin amortizaciones de 1.500.000 euros). - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 9.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable
--	---

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

	35.065.581,06 euros, y valor sin amortizaciones 35.639.184,95 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 35.311.000 euros, y valor sin amortizaciones de 35.384.000 de euros). - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 9.700.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 26.749.666,13 euros y valor sin amortizaciones de 26.915.870,48 euros (a 31 de diciembre de 2017 la sociedad no disponía de inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades). - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. con una participación por importe de 4.000 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable 15.237.631,71 euros y valor sin amortizaciones de 15.250.000 euros (a 31 de diciembre de 2017 la sociedad no disponía de inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades). - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III - Proyecto Trece, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2016 y 2017, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.

(20) Hechos Posteriores

Los hechos posteriores ocurridos desde 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

- En enero de 2019, la Sociedad suscribió y desembolsó la totalidad de un aumento de capital en la sociedad dependiente MRE III – Proyecto Once, S.L.U. correspondiente a 6.990.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.
- También en enero de 2019, la Sociedad suscribió y desembolsó la totalidad de un aumento de capital en la sociedad MRE III– Proyecto Doce, S.L.U. correspondiente a 190.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'J.' with a large flourish, and the initials are 'S' and 'X'.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.

**Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Nombre	Domicilio	Actividad	Auditor	% de participación	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	23.000.000,00	(1.551.019,82)	(602.732,81)	20.846.247,37	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.900.000,00	-	531.856,69	10.525.406,61	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	11.600.000,00	-	1.405.705,55	13.177.036,39	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.510.000,00	(366.904,97)	289.030,52	4.432.125,55	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,60%	36.725.000,00	(544.243,76)	(869.827,67)	35.310.928,57	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	6.300.000,00	(252.955,89)	183.102,47	6.230.146,58	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	3.050.000,00	(82.045,78)	296.087,30	3.264.041,52	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	(364.403,21)	881.196,47	9.516.793,26	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.700.000,00	(5.454,33)	(293.850,32)	9.400.695,35	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.000.000,00	(1.418,83)	(37074,22)	3.961.506,95	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(1.561,40)	(43.641,81)	(35.203,21)	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(1.502,85)	(1.249,62)	7.247,53	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(1.502,85)	(1.096,37)	7.400,78	10.000,00

109.590.000,00

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.

**Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

Nombre	Domicilio	Actividad	Auditor	% de participación	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	23.000.000,00	(1.435.938,80)	(115.081,02)	21.448.980,18	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.900.000,00	(261.666,74)	521.011,66	10.159.344,92	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	11.600.000,00	(590.450,60)	1.033.646,32	12.043.195,72	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.510.000,00	(1.595,39)	(365.309,58)	4.143.095,03	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,67%	15.000.000,00	(1.595,39)	(542.648,37)	14.455.756,24	11.650.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	6.300.000,00	-	(252.955,89)	6.047.044,11	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	1.550.000,00	-	(82.045,78)	1.467.954,22	1.550.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	-	(364.403,21)	8.635.596,79	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	-	(5.454,33)	4.545,67	10.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	10.000,00	-	(1.418,83)	8.581,17	10.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	-	(1.561,40)	8.438,60	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	-	(1.502,85)	8.497,15	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	-	(1.502,85)	8.497,15	10.000,00
								78.439.526,95	77.560.000,00

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018
(Expresado en euros)

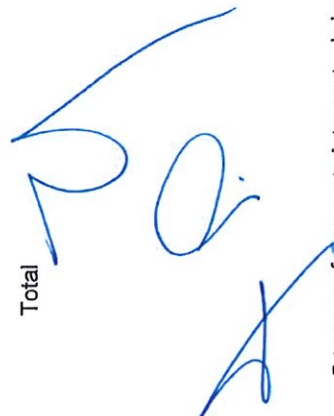
	Euros		
	2018	Años posteriores al 2023	Menos parte corriente
			Total no corriente
Inversiones en empresas del grupo y asociadas			
Créditos a empresas del grupo	7.805.000,00	18.580.000,00	(7.805.000,00)
Intereses	190.513,88	2.040.602,96	(190.513,88)
Otros	-	-	-
			18.580.000,00
			2.040.602,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	466.833,59	-	(466.833,59)
Anticipos a acreedores	13.285,79	-	(13.285,79)
Personal	7.064,00	-	(7.060,00)
			-
Total	8.482.697,26	20.620.602,96	(8.482.693,26)
			20.620.602,96

Este anexo forma parte integrante de la nota 9 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

**Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2017
(Expresado en euros)**

	Euros			
	2017	Años posteriores al 2022	Menos parte corriente	Total no corriente
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas del grupo	6.640.000,00	12.400.000,00	(6.640.000,00)	12.400.000,00
Intereses	94.684,44	816.845,96	(94.684,44)	816.845,96
Otros	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes, empresas del grupo y asociadas	488.057,37	-	(488.057,37)	-
Anticipos a acreedores	290.981,09	-	(290.981,09)	-
Personal	7.449,00	-	(7.449,00)	-
Total	7.521.171,90	13.216.845,96	(7.521.171,90)	13.216.845,96



Este anexo forma parte integrante de la nota 9 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con accionistas		
Créditos	33.854.238,81	1.284.205,00
Intereses	4.200.418,61	71.085,29
Proveedores de inmovilizado	12.503.217,27	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	-	1.033.362
Total pasivos financieros	50.557.874,69	2.388.652,36



Este anexo forma parte integrante de la nota 11 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2017

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con accionistas		
Créditos	29.854.218,02	950.000,00
Intereses	1.296.687,37	23.727,78
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	-	220.563,17
Total pasivos financieros	31.150.905,39	1.194.290,95

Este anexo forma parte integrante de la nota 11 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos
para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

	2019	2020	2022	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Débitos y partidas a pagar</i>					
Deudas con accionistas					
Créditos	1.284.205,00		33.854.238,81	(1.284.205,00)	33.854.238,81
Intereses	71.085,29		4.200.418,61	(71.085,29)	4.200.418,61
Proveedores de inmovilizado	- 12.503.217,27	-	-	-	12.503.217,27
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Acreedores Grupo	9.501,21		-	(9.501,21)	-
Acreedores vinculados	26.770,97		-	(26.770,97)	-
Acreedores varios	997.089,89		-	(997.089,89)	-
Total pasivos financieros	2.388.652,36	12.503.217,27	38.054.657,42	(2.388.652,36)	50.557.874,69

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2017

	Euros		
	2018	2022	Total no corriente
<i>Débitos y partidas a pagar</i>			
Deudas con accionistas			
Créditos	950.000,00	29.854.218,02	(950.000,00) 29.854.218,02
Intereses	23.727,78	1.296.687,37	(23.727,78) 1.296.687,37
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>			
Acreedores vinculados	51.604,04	-	(51.604,04) -
Acreedores varios	168.959,13	-	(168.959,13) -
Total pasivos financieros	1.194.290,95	31.150.905,39	(1.194.290,95) 31.150.905,39

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible
para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

2018

Euros

Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
		Neto			Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.939.276,59)	-	-
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(2.939.276,59)	-	-
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	(2.939.276,59)	-	-

Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2017

2017

Euros						
Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
	-	-	(4.258.968,85)	-	-	(4.258.968,85)
	-	-	(4.258.968,85)	-	-	(4.258.968,85)
4.728,77	-	4.728,77	-	-	-	4.728,77
Base imponible (Resultado fiscal)			(4.254.240,08)			

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos
Diferencias permanentes
Base imponible (Resultado fiscal)



Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

2018	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	2.939.268,82	-	2.939.268,82
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-



Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2017

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
2017			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(4.258.968,85)	-	(4.258.968,85)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-



MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión

Cumpliendo con el precepto contenido en el Artículo 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, exponemos lo siguiente:

1. Evolución de los negocios y de la situación de la Sociedad

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad se encontraba en su periodo de inversión.

Durante dicho ejercicio ha incrementado su capital en 44.223.624 de euros (13.030.983 euros mediante aportaciones dinerarias y 31.192.641 euros mediante compensación de créditos) y ha recibido préstamos de sus accionistas por importe de 28.000.000 de euros.

Con estos fondos la Sociedad ha realizado inversiones en sus participadas por 32.030.000 de euros y le ha concedido financiaciones a largo plazo por importe de 6.010.000 de euros.

La totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en fecha 29 de diciembre de 2017, en el Mercado Alternativo Bursátil segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI), cumpliendo de esta manera con el requisito establecido en el artículo cuatro de la Ley 11/200.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900,00	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160,00	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416,00)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644,00	281.644,00	1,00

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 31.12.2017	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.699.642)	(17.699.642,00)	1,00
Saldo al 31.12.2018	289.900,00	289.900,00	1,00

Informe de Gestión

4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero.

(a) Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por la Unidad de Gestión de Riesgo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

(i) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Las operaciones con derivados y las operaciones al contado solamente se formalizan con instituciones financieras de alta calificación crediticia. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. La Sociedad dispone de recursos ajenos a largo plazo con interés variable y las permutas en interés fijo que son generalmente más bajos que los disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad se compromete con otras partes a intercambiar trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.

5. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no tiene instrumentos financieros.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad asciende a 76 días. El importe que supera el límite establecido por la Ley de Morosidad será recuperado en el ejercicio 2018 mediante el mayor control de los pagos.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

Los hechos posteriores ocurridos desde 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

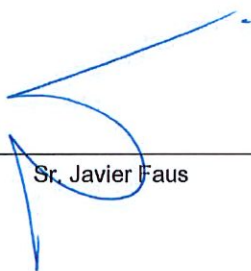
- En enero de 2019, la Sociedad suscribió y desembolsó la totalidad de un aumento de capital en la sociedad dependiente MRE III – Proyecto Once, S.L.U. correspondiente a 6.990.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.
- También en enero de 2019, la Sociedad suscribió y desembolsó la totalidad de un aumento de capital en la sociedad MRE III– Proyecto Doce, S.L.U. correspondiente a 190.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, located in the bottom right corner of the page.

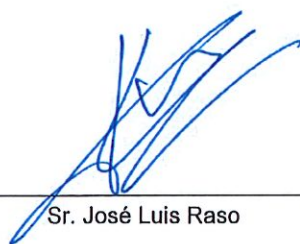
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., con fecha 29 de marzo de 2019, procede a preparar las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:



Sr. Javier Faus



Sr. José Luis Raso



Sra. Elisabet Gómez

Revisión del grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB

(Importes en €)	(A) 31/12/2018 ESTIMADO	(B) 31/12/2018 AUDITADO	(B)/(A) Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	15.594.308,92	15.920.548,03	102,1%
Otros ingresos de explotación	5.177.867,12	5.145.760,84	99,4%
Gastos de personal	(376.345,00)	(411.394,37)	109,3%
Otros gastos de explotación (incluyendo trabajo realizado por otras empresas)	(11.401.901,85)	(12.175.284,11)	106,8%
Amortización del inmovilizado	(2.891.189,09)	(3.019.727,48)	104,4%
Otros resultados (incluyendo resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias)	594.313,46	555.868,36	93,5%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.697.053,56	6.015.771,27	89,8%
Ingresos financieros	18.044,30	301.368,81	1.670,2%
Gastos financieros	(7.819.271,85)	(7.545.744,62)	96,5%
Variación valor razonable	(340.846,61)	(551.358,04)	161,8%
RESULTADO FINANCIERO	(8.142.074,16)	(7.795.733,85)	95,7%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.445.020,60)	(1.779.962,58)	123,2%
Impuesto sobre beneficios	-	-	n.a.
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.445.020,60)	(1.779.962,58)	123,2%

Tal y como se encuentra reflejado en el cuadro anterior, a pesar de un mejor desempeño del importe neto de la cifra de negocios, el resultado neto auditado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 ha resultado ser 334.941,98 euros inferior a lo previsto en las proyecciones publicadas en mediante hecho relevante el pasado 23 de octubre de 2018. Las principales variaciones, que en líneas generales se compensan entre ellas, son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: El incremento respecto a la previsión que se tenía en este epígrafe por importe de 326 miles de euros es principalmente debido, por un lado, a un mejor desempeño de las inversiones ya existentes a la fecha de la publicación de las previsiones y, por otro lado, a ingresos no considerados en las mismas al corresponder al alquiler de una nave logística adquirida durante el mes de diciembre de 2018.

Meridia

Real Estate III Socimi

- Otros gastos de explotación: El gasto registrado en este epígrafe ha resultado ser 774 millones de euros superior a lo previsto. Esta desviación responde a la agregación de una multitud de factores que, tomados de manera individual, no tienen un carácter significativo. Entre ellos destacan:
 - (i) unos mayores gastos de explotación relacionados con el centro comercial propiedad de MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. En concreto, la naturaleza de los servicios generadores de dicha diferencia se encuentran principalmente relacionados con las tasas y tributos devengados, los gastos de limpieza y mantenimiento del centro, los gastos publicitarios acometidos en la campaña de navidad, los gastos de servicios de profesionales independientes como consecuencia de procedimientos judiciales interpuestos por un inquilino, así como con las correcciones valorativas por insolvencias; y
 - (ii) Gastos por servicios exteriores relacionados con la nave logística adquirida durante el mes de diciembre de 2018 por parte de la Sociedad MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., principalmente devengados durante el proceso de análisis y materialización de la inversión de dicho activo.
- Ingresos financieros: Este epígrafe básicamente se corresponde con la capitalización de aquellos gastos financieros relacionados con la financiación del proyecto de desarrollo y construcción de edificios que está actualmente siendo acometido por la sociedad dependiente MRE-III Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. Dicho ingreso no figuraba en las previsiones publicadas en octubre, dado que su registro ha sido realizado al final del ejercicio como consecuencia de acometer un análisis pormenorizado acerca del cumplimiento de los requisitos establecidos para ello en la normativa de información financiera que es de aplicación.

Meridia

Real Estate III Socimi

- Gastos financieros: Se ha devengado un menor gasto financiero por importe de 274 miles de euros básicamente debido a:
 - (i) Una disminución de la deuda financiera a tipo de interés fijo con los accionistas como consecuencia directa de una ampliación de capital por compensación de dichos créditos acordada el 17 de diciembre de 2018 por importe de 34.000 miles de euros;
 - (ii) Un menor gasto financiero devengado por aquellos préstamos cuya retribución se encuentra ligada a parámetros contingentes, dado que la evolución de dichos parámetros en los últimos meses del ejercicio ha sido ligeramente inferior a lo previsto.
- Variación de valor razonable de instrumentos financieros: Este epígrafe recoge básicamente la variación de valor razonable de los instrumentos derivados contratados. La diferencia en el grado de cumplimiento mostrado en la tabla anterior responde al hecho de que, dada la naturaleza de este gasto, la evolución del mismo no puede ser estimada con un grado razonable de precisión.

**Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de
la Sociedad**

1. INTRODUCCIÓN

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (en adelante "MERIDIA III" o la "Sociedad") con N.I.F. número A-66696741, se constituyó el 20 de enero de 2016 mediante escritura pública otorgada ante notario de Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, hoja número B-480472 e inscripción 1ª. La Sociedad tiene su domicilio social en la avenida Diagonal, número 640, piso 5º de Barcelona.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Barcelona, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 6 de abril de 2017, la Junta General acordó incluir en su denominación la abreviatura "SOCIMI, S.A." mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, hoja número B-480472 e inscripción 5ª.

Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a modificar sus Estatutos Sociales, adaptándolos a la normativa vigente de SOCIMI, mediante escritura pública otorgada ante notario de Barcelona, presentada y pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona.

La Sociedad ha modificado su objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de MERIDIA III, tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

Artículo 2. Objeto Social.

La Sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820), incluyendo la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420)

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre , por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley 11/2009"). (CNAE 6420)

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (CNAE 6420), o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

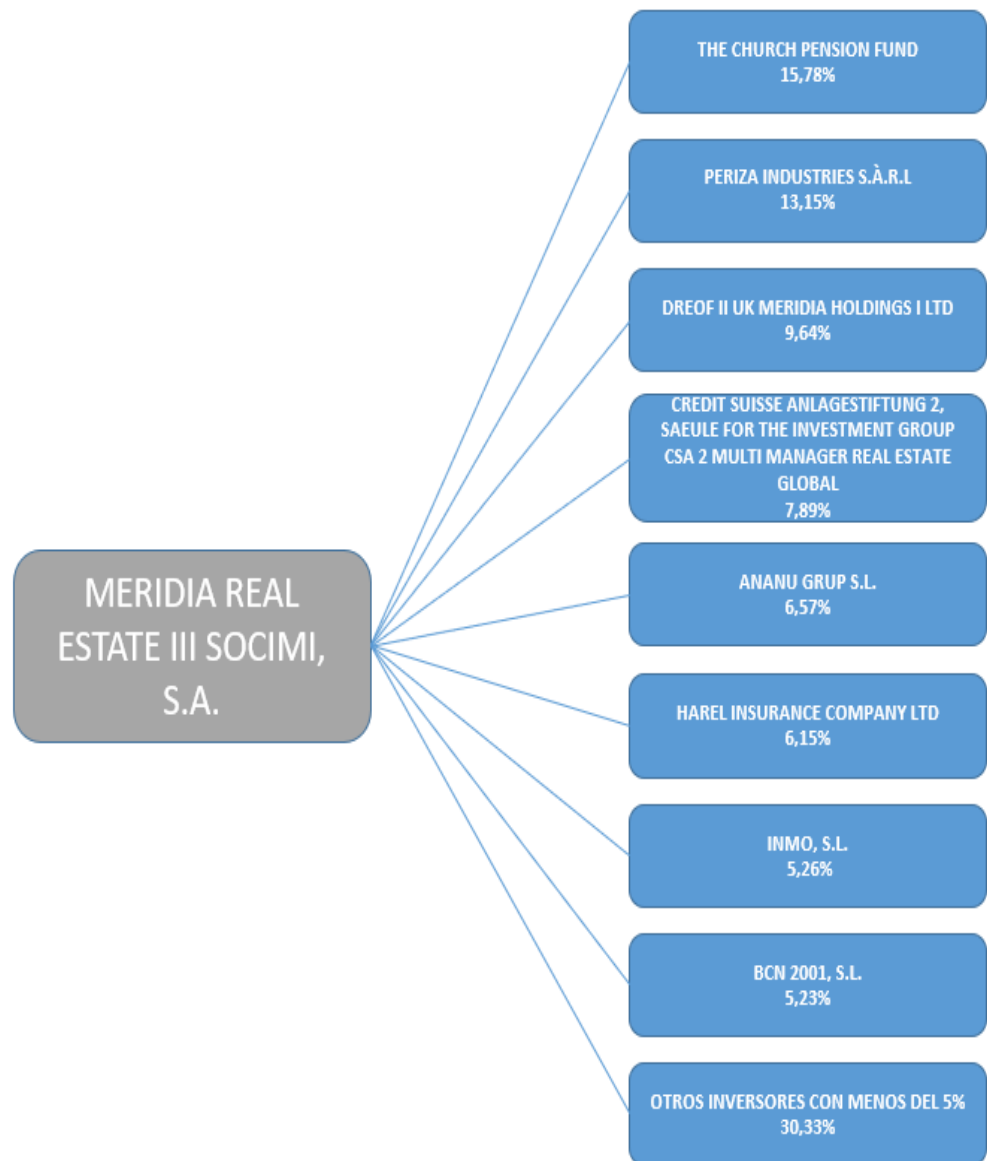
Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida al 31 de diciembre de 2018 por treinta y una propiedades (oficinas, locales comerciales, naves logísticas y terrenos) radicados en España, mayormente en Madrid y Barcelona.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de este documento, la estructura societaria de MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A es la siguiente:



El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Presidente y Consejero Delegado: D. Javier Faus Santasusana

Vocal: D^a José Luis Raso Fernández

Vocal y Secretaria: D^a Elisabet Gómez Canalejo

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora y el Comité de Inversiones, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con dos (2) trabajadores, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos y administrativas son sub-contratadas mediante el contrato de gestión firmado con la sociedad Gestora y con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene la función del puesto de Secretario del Consejo por parte de D^a Elisabet Gómez Canalejo, abogado con amplia experiencia, de cara a

asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito contrato de prestación de servicios de gestión (*management*) con la sociedad gestora regulada e inscrita en el registro de la CNMV, Meridia Capital Partners, SGEIC, S.A. (en adelante la "Gestora").

Los servicios de gestión empresarial e inmobiliaria (*management*) se detallan en el Anexo I.

Normalmente, como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo. Hacer notar que los miembros del Consejo de la Sociedad son propuestos por la Gestora.

2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

2.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:

Tanto el Consejo de Administración como la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones y *management*.

La estrategia de la Sociedad, y objetivo que persigue, se centran en la adquisición de activos, fundamentalmente oficinas para su explotación en régimen de arrendamiento en las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid, zonas con una amplia demanda y amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto, medio y largo plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado periódicamente por el Comité de Inversiones de la Sociedad.

2.2 Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 27/10/2017, un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los

proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad tiene nombrada como *Compliance Officer* a la *Head of Legal* de la Gestora, D^a Elisabet Gómez Canalejo. En tal sentido, será la responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de los mecanismos a todo el personal afectado por el mismo.

2.3 Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto denuncias@meridiarealestateiisocimi.com. Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien velará por el adecuado seguimiento de la resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución. A los efectos, en estos momentos la personal nombrada es la propia *Compliance Officer* de la Gestora, D^a Elisabet Gómez.

2.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como desde la Sociedad y terceros contratados):

- Formación universitaria y/ o postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, técnica y de promoción, de gestión, financiera y contable).
- Experiencia en Dirección Financiera.
- Experiencia en auditoría y finanzas.
- Experiencia en materia administrativa, mercantil, fiscal, contable, laboral, del régimen de SOCIMI y de control interno.

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede gestionar a través de la Gestora o recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados, en su caso, por el departamento de la Sociedad y en todos los casos por la Gestora para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Reseñar que, en muchos casos, y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora, la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración, los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una detallada evaluación del desempeño del personal, con el fin de obtener un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera, realizada en origen por profesionales conocedores desde su constitución de todos los aspectos de la Sociedad;
- La elección de los responsables de destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas de servicios sub-contratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo éstos como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes y que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: sector cíclico, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación e incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de

inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica, la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pudieran derivar en un deterioro tanto de la fiabilidad de la información de la Sociedad como de los factores necesarios para su correcta actualización en todo momento.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de la evolución de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe, bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos de riesgo.

A los efectos, ver lo detallado en el punto 5.5 del presente documento, en relación al Informe ISAE 3402 obtenido por Data-Comp.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a los diferentes tipos de contrato existentes, sus condicionados y características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos, con especialmente a las periodificaciones en función de los flujos reales de los servicios recibidos o prestados.
- Impagos y gestión de la morosidad.

- o Evitar el fraude, entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad, la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos. Destacar que en el caso de que el contrato determine carencias de pago en el arrendamiento, éstas son prorrateadas, a estos efectos, durante la vida del contrato.

En este sentido cabe resaltar que la Gestora es quien identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, y como se comenta en el párrafo anterior, serán puestas de manifiesto, indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable vigente en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propuestos a la Sociedad, está involucrada la Gestora, que es la responsable de identificar las cláusulas que

conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre éstas cabe mencionar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias está externalizada a un experto externo independiente de reconocido prestigio y se lleva a cabo a partir de (i) una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos, (ii) capitalización de ingresos o (iii) estudio de desarrollo residual. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, en caso de duda, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad que considere oportuno, o sus actualizaciones de valor, a un segundo experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora, con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora quien define las políticas de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral, y con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos, los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública. Los pagos son aprobados finalmente por el Consejero Delegado de la Sociedad, tras verificar la conformidad de los responsables de revisar y conformar cada una de las facturas y sus correspondientes pagos. Los pagos se procesan telemáticamente por personas distintas a quienes aprueban los pagos y/o los ejecutan.

d) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de la morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta relevante, la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En todos los casos se revisa la documentación de *compliance*, *KYC (know your counterpart)* y *AML (anti-money laundering)*. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información recibida (i) si lo

es por la financiera, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago y (ii) si lo es por el *compliance*, se solicitará información adicional cuando sea necesario o se prescindirá de realizar operaciones con el pretendido inquilino.

- o Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que a partir del retraso en el cobro de una mensualidad se inician gestiones telefónicas encaminadas a apercibirle al inquilino de la falta de pago y entender las razones para el retraso; si la incidencia alcanza los dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago se extienda o supere los tres meses, se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones legales y/o judiciales pertinentes encaminadas al inicio del proceso de desahucio.

A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones en Madrid y otro en Barcelona, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia, el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad mensual se hace un seguimiento, por parte de la Gestora y los responsables de Riesgos, del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) Fraude

Por último, pero no menos importante, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y/o de los flujos de efectivo. En este sentido cabe estacar que, además de la auditoría, las cuentas

anuales individuales y las consolidadas de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comité de Inversión y Gestión

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

- Javier Faus Santasusana, como CEO de la Gestora, Meridia Capital.
- José Luis Raso Fernández, Responsable de Riesgos y Consejero.
- Juan Barba Silvela, Responsable de Real Estate de Meridia Capital.
- Secretaria, no miembro del Comité: Elisabet Gómez Canalejo.

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, qué operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una

oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora, se realiza un análisis en detalle de cara a aprobarse por el propio Comité y, en su caso, presentar al Consejo de Administración la posible inversión una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por Comité de Inversión.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (*memorandum*) preparado por el departamento de Inversiones de Real Estate de la Gestora con la colaboración de determinados miembros de la Gestora responsables del *management*, finanzas y *reporting* de la Gestora, con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- Detalle de Cartera de activos (número de inmuebles, m², valor de tasación, etc.).
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.

Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora, conjuntamente con la Sociedad, realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora es la encargada de supervisar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles. Principalmente, se encarga de supervisar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros individuales preparados bajo PGC (estándar contable nacional) y estados financieros consolidados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC), tanto semestrales como anuales.

Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones administrativas, fiscales, contables, laborales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Data-Comp, S.L. (en adelante "Data-Comp").

La contabilidad la gestiona Data-Comp mediante el software A3Con, un sistema operativo contable de reconocido prestigio desarrollado por Wolters Kluwer. La administración inmobiliaria la gestiona, asimismo, Data-Comp, S.L., mediante la aplicación informática TAAF, especializada en gestión para empresas inmobiliarias, que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, de todos los flujos de facturación generados por los activos de la Sociedad.

A los efectos, y como destacado, resaltar que Meridia Capital, como parte de su modelo de gestión del riesgo, dispone del informe ISAE 3402 Tipo I emitido por KPMG Asesores, S.A. a fecha 31 de marzo de 2017, sobre la evaluación del control interno implantado por Data-Comp, en relación a los servicios prestados por ésta a la Sociedad y la Gestora. Adicionalmente, Data-Comp también contrató los servicios de KPMG Asesores, S.A. para la emisión de un nuevo informe ISAE 3402 Tipo II sobre el periodo 1 de abril de 2017 a 31 de diciembre de 2017.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, Data-Comp procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo normas PGC y NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad para asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada tanto en el idioma español como en inglés.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Anexo I

En virtud del contrato de gestión entre MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. y MERIDIA CAPITAL PARTNERS, SGEIC, S.A., ésta última presta los siguientes servicios:

Servicios relacionados con la gestión de inversiones

- Buscar, identificar y seleccionar potenciales oportunidades de inversión; analizar y estructurar las inversiones; negociar y ejecutar las inversiones y, si fuese necesario, contactar con las necesarias terceras partes (Co-inversores y/o nuevos inversores) para perfeccionar (y, si fuese necesario, financiar conjuntamente) el proyecto inmobiliario, incluyendo todos las negociaciones con los vendedores y los trámites necesarios con las partes vendedoras y los asesores involucrados en el proceso (Due Diligence Legal, Due Diligence Técnica, Valoraciones, etc).
- Llevar a cabo el seguimiento y monitorización de las inversiones, y la toma de decisiones relativas a (i) inversiones para remodelación de inmuebles y, a (ii) política de alquileres.
- Supervisar y controlar la contratación de servicios y suministros por parte de las sociedades filiales, como por ejemplo contratos de gestión y administración, y de mantenimiento de los inmuebles, contabilidad, asesoramiento legal y fiscal, preparación de estados financieros anuales, auditoría, informes de valoración, etc. La Gestora no tiene la obligación de proveer de estos servicios a MERIDIA R.E. III SOCIMI y sus subsidiarias.
- En general, llevar a cabo todas aquellas acciones que resulten necesarias o convenientes para una adecuada gestión y llevanza de las inversiones y de los proyectos inmobiliarios.

Informes y documentación

La Gestora elaborará los siguientes informes:

- Para su entrega a la Sociedad, a los Inversores y al Órgano de Administración:
 - Informes trimestrales de la evolución tanto de las inversiones como de las sociedades filiales, y adicional y específicamente sobre la ejecución y evolución de cada inversión, y sobre desinversión o liquidación de dichas inversiones. Los informes serán preparados de acuerdo con la información periódica disponible.
- Para su entrega a los accionistas:
 - Información de carácter anual, en los 90 días siguientes al cierre de cada ejercicio, conteniendo, entre otra, estados financieros auditados de la Sociedad, detalle de ratios de rentabilidad, valor actual neto de la Sociedad, y desglose de comisiones de gestión.
 - Información de carácter trimestral, en los 45 días siguientes al cierre de cada trimestre, conteniendo, tanto información financiera como información sobre cambios materiales en las inversiones, financiación, sus garantías y su valoración.
 - Cualquier otra información que pudiera necesitar un inversor para cumplir con las obligaciones regulatorias de información a las que pudiera estar sujeto.
- Para su entrega a los miembros del Comité de Inversión:
 - Con carácter previo a cada inversión, y como parte del proceso de adquisición, la Gestora pondrá a disposición de los miembros del Comité de Inversión un memorándum que incluirá, entre otros extremos: detalle del activo; información de mercado y comparables; listado de asesores involucrados; historial; plan de negocio, incluyendo proyecciones de financiación e inversiones a acometer, y cálculos de la TIR esperada; desglose de costes asociados a la operación; estado de las negociaciones con las distintas partes involucradas en el proceso (vendedor, banco financiador); dictamen de una compañía especializada independiente.

La información definitiva sobre cada adquisición elaborada por la Gestora será distribuida en el plazo de los 45 días siguientes a la ejecución, o de la venta/liquidación de la inversión correspondiente.

Toda esta información estará disponible a demanda de los inversores.

Así mismo, la Gestora se compromete a dar soporte a la Sociedad en el cumplimiento de todos los requerimientos de información al Mercado a los que la Sociedad está sujeta por la normativa que le aplica.

Obligaciones generales de la Gestora

Sin perjuicio de otras obligaciones descritas en el Contrato, la Gestora tiene las siguientes obligaciones:

- a. La Gestora asignará un equipo cualificado de profesionales para el desempeño de los Servicios descritos anteriormente.
- b. Adicionalmente a las obligaciones de información a suministrar establecidas en el Contrato, la Gestora transmitirá sin demora al Comité Asesor:
 - (i) Cualquier cuestión material que afecte o pudiese afectar potencialmente a la inversión o bien que cause o causase potencialmente cualquier daño a MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI;
 - (ii) Cualquier instrucción dada por la Sociedad que entre en contradicción con la regulación a la que esté sujeta, o con las pautas profesionales aplicables.
- c. La Gestora asistirá a todas las reuniones a las que sea convocada la Sociedad.
- d. La Gestora pondrá a disposición de la Sociedad, o de la persona que ésta designe, toda la documentación relativa a las inversiones disponibles de la Sociedad con el fin de poder ser sometidas a auditoría. Así mismo, la Gestora proporcionará a la Sociedad, o a la persona designada por ésta, toda la información y documentación requerida por esta última.