Meridia
Real Estate III Socimi

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Barcelona, 29 de abril de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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 en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021:

- 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 2021.

- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno.

  La Sociedad ha revisado y actualizado el informe de la estructura organizativa y el sistema de control interno.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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

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

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

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 2021

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

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

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)

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 2021, 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 2021, 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10
Reg. Mer Madrid, T 11.961, F 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip 9
N.I.F B-78510153

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 4, 8 y 11)

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 alquiler para la obtención de rentas y, por otra parte, será destinada a la venta, respectivamente. El Grupo evalúa con una periodicidad trimestral 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 y valor neto de realización, respectivamente. El valor recuperable y el valor neto de realización 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, el entendimiento del 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 2021, 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, así como 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 2021 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

David Relats Barragán
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20680

28 de abril de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2022 Núm. 20/22/08902
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
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 2021

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 e Informe de Gestión Consolidado

31 de diciembre de 2021

(Junto con el Informe de Auditoría)

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Activo	*Nota*	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Inmovilizado intangible	**Nota 6**	**-**	**850,00**
Patentes, licencias, marcas y similares		-	850,00
Inmovilizado material	**Nota 7**	**236.998,27**	**277.496,59**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		236.998,27	277.496,59
Inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**225.777.732,09**	**325.851.717,65**
Terrenos		81.840.532,15	107.285.080,61
Construcciones		91.424.762,76	140.671.209,30
Inversiones en adaptación y anticipos		52.512.437,18	77.895.427,74
Inversiones financieras a largo plazo		**4.139.937,45**	**4.011.798,09**
Instrumentos de patrimonio		1.466.000,00	1.466.000,00
Otros activos financieros	**Notas 12 y 13**	2.673.937,45	2.545.798,09
Activos por impuesto diferido	**Nota 19**	**39.444,48**	**776.372,38**
Total activos no corrientes		**230.194.112,29**	**330.918.234,71**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	**119.149.912,37**	-
Existencias	**Nota 11**	**10.574.582,19**	**10.017.934,92**
Promociones en curso		10.574.582,19	9.835.114,89
Anticipos a proveedores		-	182.820,03
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**5.231.572,14**	**21.742.730,22**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	**Notas 12 y 13**	3.269.503,41	6.702.700,93
Deudores varios	**Notas 12 y 13**	570.676,93	89.290,71
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Notas 13 y 19**	1.391.391,80	14.950.738,58
Inversiones financieras a corto plazo	**Notas 12 y 13**	**1.953.958,33**	**1.831.490,67**
Otros		1.953.958,33	1.831.490,67
Periodificaciones a corto plazo		**283.227,72**	**222.817,49**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**1.335.247,88**	**17.920.196,05**
Tesorería		1.335.247,88	17.920.196,05
Total activos corrientes		**138.528.500,63**	**51.735.169,35**
Total activo		**368.722.612,92**	**382.653.404,06**

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	*Nota*	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Fondos propios	**Nota 15**	**121.027.449,48**	**123.625.425,49**
Capital			
Capital escriturado		122.723.624,00	122.723.624,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(147.780,00)	(272.365,00)
Prima de emisión		3.980.126,16	3.980.126,16
Reservas		(4.236.731,70)	(13.386.872,78)
Dividendo a cuenta		(17.004.350,24)	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		15.712.561,26	10.580.913,11
Socios externos	**Nota 15**	**6.882.302,87**	**7.649.609,81**
Total patrimonio neto		**127.909.752,35**	**131.275.035,30**
Deudas a largo plazo	**Nota 17**	**95.110.943,38**	**212.781.228,51**
Deudas con entidades de crédito		78.423.595,92	142.061.282,54
Derivados	**Nota 14**	270.258,98	1.280.607,43
Otros pasivos financieros		16.417.088,48	69.439.338,54
Total pasivos no corrientes		**95.110.943,38**	**212.781.228,51**
Deudas a corto plazo	**Nota 17**	**44.713.976,97**	**22.227.474,78**
Deudas con entidades de crédito		10.989.896,40	5.361.486,37
Derivados		57.155,52	77.952,09
Otros pasivos financieros		33.666.925,05	16.788.036,32
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	**79.784.933,97**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**21.089.187,49**	**15.972.173,11**
Proveedores y acreedores	**Nota 17**	2.329.407,26	2.569.465,04
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 19**	294.780,23	13.402.708,07
Anticipos de clientes	**Nota 17**	18.465.000,00	-
Periodificaciones a corto plazo		**113.818,76**	**397.492,36**
Total pasivos corrientes		**145.701.917,19**	**38.597.140,25**
Total patrimonio neto y pasivo		**368.722.612,92**	**382.653.404,06**

La memoria adjunta forma parte integrante de Las cuentas anuales consolidadas.

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 2021

(Expresada en euros)

	Nota	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Importe neto de la cifra de negocios	**Notas 8 y 22**	**9.486.210,90**	**15.630.086,52**
Prestaciones de servicios		9.486.210,90	15.630.086,52
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		**739.467,30**	**-**
Aprovisionamientos		**(1.197.199,46)**	**-**
Trabajos realizados por otras empresas		(1.197.199,46)	-
Otros ingresos de explotación		**4.327.592,18**	**4.236.660,53**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.327.592,18	4.236.660,53
Gastos de personal		**(250.956,66)**	**(249.645,22)**
Sueldos, salarios y asimilados		(205.000,16)	(202.750,03)
Cargas sociales	**Nota 22**	(45.956,50)	(46.895,19)
Otros gastos de explotación		**(15.579.053,45)**	**(13.327.215,36)**
Servicios exteriores		(13.200.825,00)	(10.961.378,77)
Tributos		(2.378.228,45)	(2.281.491,41)
Pérdidas, deterioro, y variaciones provisiones		-	(84.345,18)
Otros gastos de gestión corriente		-	-
Amortización del inmovilizado	**Notas 6, 7 y 8**	**(4.337.709,08)**	**(3.884.565,96)**
Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	**Nota 8**	**30.292.647,84**	**2.716.521,76**
Resultado por enajenaciones		30.292.647,84	5.661.622,36
Deterioro y pérdidas	**Nota 8**	-	(2.945.100,60)
Resultado por enajenaciones de participaciones consolidadas	**Notas 4 y 5**	**-**	**10.592.965,43**
Otros resultados	**Nota 22**	**(4.337.709,08)**	**2.038.377,70**
Resultado de explotación		**27.549.342,10**	**17.753.185,40**
Ingresos financieros		**1.626.168,58**	**2.773.286,89**
De terceros		1.242,07	23.768,47
Incorporación al activo de gastos financieros		1.624.926,51	2.749.518,42
Gastos financieros		**(14.004.364,50)**	**(10.423.397,56)**
De terceros		(14.004.364,50)	(10.423.397,56)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 14**	**753.910,90**	**(239.391,99)**
Cartera de negociación y otros		753.910,90	(239.391,99)
Resultado financiero		**(11.624.285,02)**	**(7.889.502,66)**
Resultado antes de impuestos		**15.925.057,08**	**9.863.682,74**
Impuestos sobre beneficios		**(979.802,76)**	**776.372,38**
Resultado consolidado del ejercicio		**14.945.254,32**	**10.640.055,12**
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		**15.712.561,26**	**10.580.913,11**
Resultado atribuido a socios externos		**(767.306,94)**	**59.142,01**

La memoria adjunta forma parte integrante de Las cuentas anuales consolidadas.

MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2021

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado en
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2020	*31 de diciembre de 2019*
Resultado consolidado del ejercicio	**14.945.254,32**	**10.640.055,12**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**14.945.254,32**	**10.640.055,12**
Total de ingresos y Gastos atribuidos a la Sociedad dominante	**15.712.561,26**	**10.580.913,11**
Total de ingresos y Gastos atribuidos a socios externos	**(767.306,94)**	**59.142,01**

La memoria adjunta forma parte integrante de Las cuentas anuales consolidadas.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2021

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

31 de diciembre de 2021

(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	Dividendo a cuenta	Socios externos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(13.386.872,78)**	**(272.365,00)**	**10.580.913,11**		**7.649.609,81**	**131.275.035,30**
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	15.712.561,26		**(767.306,94)**	**14.945.254,32**
Operaciones con socios o propietarios								
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	-	124.585,00	-		-	124.585,00
Dividendos			(1.430.772,03)			(17.004.350,24)		(18.435.122,27)
Otras variaciones del patrimonio neto								
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	10.580.913,11	-	(10.580.913,11)		**-**	**-**
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(4.236.731,70)**	**(147.780,00)**	**15.712.561,26**	**(17.004.350,24)**	**6.882.302,87**	**127.909.752,35**

La memoria adjunta forma parte integrante de Las cuentas anuales consolidadas.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2021

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

31 de diciembre de 2020

(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 2019	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(10.079.737,24)**	**(273.264,00)**	**(3.307.135,54)**	**7.590.467,80**	**120.634.081,18**
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	10.580.913,11	**59.142,01**	**10.640.055,12**
Operaciones con socios o propietarios							
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	-	899,00	-	-	899,00
Otras variaciones del patrimonio neto							
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(3.307.135,54)	-	3.307.135,54	**-**	**-**
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(13.386.872,78)**	**(272.365,00)**	**10.580.913,11**	**7.649.609,81**	**131.275.035,30**

La memoria adjunta forma parte integrante de Las cuentas anuales consolidadas.

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

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado en

31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados		
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	**15.925.057,0817**	**10.640.055,12**
Ajustes del resultado consolidado		
Amortización del inmovilizado	4.337.709,08	3.884.565,96
Correcciones valorativas por deterioro	5.088.294,30	2.945.100,60
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(30.292.647,84)	(5.661.622,36)
Resultado por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas	-	(10.592.965,43)
Ingresos financieros	(1.626.168,58)	(2.773.286,89)
Gastos financieros	14.004.364,50	10.423.397,56
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(753.910,90)	239.391,99
Otros ingresos y gastos	(2.762.447,03)	309.754,99
Cambios en el capital corriente consolidado		
Existencias	(739.467,30)	(150.621,70)
Deudores y cuentas a cobrar	3.173.614,21	(18.023.623,76)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(10.552.756,18)	13.725.638,25
Otros activos y pasivos corrientes	(2.784.683,06)	-
Otros activos y pasivos no corrientes	-	(776.372,38)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados		
Pagos de intereses	(18.674.527,86)	(11.512.733,52)
Cobros de intereses	1.242,07	23.768,47
Cobros / (Pagos) por impuesto sobre beneficio	(818.393,55)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados	**(26.474.721,06)**	**(7.299.553,10)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados		
Pagos por inversiones		
Sociedad del Grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	-	(13.750.000,00)
Inversiones inmobiliarias	(60.977.245,26)	(42.544.832,15)
Otros activos financieros	(280.515,55)	(2.307.868,63)
Cobros por desinversiones		
Sociedades del grupo, neto de efectivo de sociedades consolidadas	101.196.004,74	19.344.941,97
Inversiones inmobiliarias	-	15.280.679,93
Otros activos financieros		-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados	**39.938.243,93**	**(23.977.078,88)**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	(8.558,00)	(61.099,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	133.143,00	61.998,00
Venta de participaciones a socios externos		
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	56.488.905,90	49.269.703,66
Otras deudas	2.913.523,88	8.400.000,00
Devolución y amortización de		
Deuda con entidades de crédito	(37.120.290,42)	(9.247.774,33)
Otras deudas	(33.965.405,28)	(14.663.519,96)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de Patrimonio		
Dividendos	(18.435.122,27)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados	**(29.993.803,19)**	**33.759.308,37**
Aumento neto del efectivo o equivalentes	**(16.530.280,32)**	**2.482.676,39**
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	17.920.196,05	15.437.519,66
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	1.335.247,88	17.920.196,05

(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 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 sabre 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 aquellas 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 articulo 3 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre , por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley 11 / 200 9 ") . (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.

SOCIMI, Ley 11/2009

Con fecha 27 de abril de 2016, se solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación de la Sociedad dominante 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 dominante en fecha 6 de abril de 2016.

El objeto social de la Sociedad dominante 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 de mayo de 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 de septiembre de 2016.

- 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 de septiembre de 2016.

- MRE-III–Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.

- MRE-III–Proyecto Cinco, 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 2020 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 MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. no cumplía con:

  - 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.

    Dicho porcentaje no figuró cumplido en los ejercicios 2019 ni 2018. En este sentido, a pesar de haberse cumplido en el ejercicio inmediato siguiente tal como permite la normativa, esto es, en el ejercicio 2020, dado que no se cumplía el requisito detallado en el apartado siguiente, la Sociedad pasó a aplicar, de manera retroactiva, el régimen general del impuesto de sociedades.

  - La obligación de que 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 (i) 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 (ii) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

    Tal y como se ha comentado anteriormente dicho porcentaje figuraba incumplido para el ejercicio 2020, motivo por el cual la Sociedad pasó a aplicar a partir de ese monento, de manera retroactiva, el régimen general del Impuesto de sociedades.

- 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 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 2018, 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 2018, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018.

- MRE-III–Proyecto Catorce, S.L. constituida en fecha 9 de agosto de 2018.

Excepto por MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.. y MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., las cuales están participadas por la Sociedad dominante en un 77,60%, las sociedades se encuentran participadas en un 100% por la Sociedad dominante. Todas las sociedades participadas tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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 las 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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. A 31 de diciembre de 2020 dicho porcentaje no figuraba cumplido, sin embargo, de acuerdo a la normativa que es de aplicación, dicho requisito puede ser cumplido en el ejercicio inmediato siguiente, esto es, 2021. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2021.

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.

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 BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), 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 15.

   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 2020 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2021, 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, fueron las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, MRE-Ill-Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. El resto de las sociedades participadas generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, figuran las sociedades participadas MRE-Ill-Proyecto Uno, S.L.U., MRE-Ill-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-Ill-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-Ill-Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE-Ill-Proyecto Siete, 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 las sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 2021 el Grupo cumple todos 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 Inmobiliario.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad dominante y, en su caso, sus sociedades dependientes que no son consideradas por sí mismas SOCIMI, 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 2021 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 2021 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.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, que han sido reformuladas el 8 de abril de 2022, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

En fecha 31 de marzo de 2022 fueron formuladas las cuentas anuales consolidados del ejercicio 2021, pero las mismas han sido reformuladas en fecha 8 de abril de 2022 a los efectos de incluir el estado liquidativo del dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración el mismo 8 de abril de 2022, que se incluye en la nota 3.

(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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2021.

(c) Transición a las nuevas normas contables

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo para la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los mismos que los aplicados en el ejercicio anterior, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición al ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15, NIIF-UE 7, y por la NIIF-UE 13.

El Grupo no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros ni en el reconocimiento de ingresos en reservas a 1 de enero de 2021 como resultado de la aplicación de la nueva normativa contable.

Como consecuencia de la nueva normativa, a partir de 1 de enero de 2021 las políticas contables de la Sociedad en lo referente a activos y pasivos y otros instrumentos financieros y reconocimiento de ingresos se han modificado como sigue:

a) Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

El Grupo, en la primera aplicación de esta norma a 1 de enero de 2021, ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva para la clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021. En relación a los activos financieros correspondientes a instrumentos de deuda, la Sociedad mantiene dichos activos principalmente con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, por lo que se siguen valorando a coste amortizado a partir del 1 de enero de 2021. Los pasivos financieros se siguen valorando también a coste amortizado a partir de dicha fecha.

La norma implica un mayor desglose de información en las notas de la memoria referente a instrumentos financieros, esencialmente en gestión del riesgo y en la jerarquía de valor razonable y técnicas de valoración.

b) Reconocimiento de Ingresos

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

El Grupo ha optado como método de primera aplicación a 1 de enero de 2021 la solución práctica de aplicar la nueva norma para los nuevos contratos a partir de dicha fecha, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020.

El Grupo ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

(d) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(e) 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 consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes, así como 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 o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

- La estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias 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.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad dominante se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021, 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 dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	8.755.780,41
	8.755.780,41
Distribución	
Reserva legal	875.578,04
Dividendos	1.430.772,03
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	6.449.430,34
	8.755.780,41

La propuesta de distribución del beneficio de 2021 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	Euros
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	19.906.245,78
	19.906.245,78
Distribución	
Reserva legal	1.990.624,58
Dividendos	17.915.621,20
	19.906.245,78

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, 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.

El consejo de Administración de la Sociedad dominante, en fecha 22 de julio de 2021 acordó distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2021, en efectivo, por importe de 17.004.350,24 euros

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en fecha 8 de abril de 2022 acordó por unanimidad distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por importe de 911.270,96 euros y otro a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 33.995.616,11 euros, ambos pagado en efectivo.

Esta cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad dominante, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estados contables previsionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se expone a continuación:

Dividendo a cuenta del ejercicio 2021 aprobado con fecha 22 de julio de 2021

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles de la Sociedad Dominante del ejercicio 2021:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2021 de la Sociedad Dominante	18.974.101,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1.897.410,00)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2021 de la Sociedad Dominante	17.076.691,00
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	17.004.350,24
Previsión de tesorería del período comprendido entre 22/07/2021 y 21/07/2022 de la Sociedad Dominante	
Saldos de tesorería al 22/07/2021	16.600.000,00
Cobros proyectados	59.565.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2021 aprobado el 22 de julio de 2021	(74.363.000,00)
Saldos de tesorería proyectados al 21 de julio de 2022 de la Sociedad Dominante	1.803.000,00

Dividendo a cuenta del ejercicio 2021 aprobado con fecha 8 de abril de 2022

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2021 de la Sociedad Dominante:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2021	19.906.245,78
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1.990.624,58)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2021 de la Sociedad Dominante	17.915.621,20
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	17.915.621,20

Dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado con fecha 8 de abril de 2022

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022	50.020.164,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(5.002.016,40)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante	45.018.147,60
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	33.995.616,11
Previsión de tesorería del período comprendido entre 8/04/2022 y 7/04/2023 de la Sociedad Dominante	
Saldos de tesorería al 8/04/2022	46.669.915,73
Cobros proyectados	4.449.626,65
Pagos proyectados, incluido los dividendos a cuenta de los ejercicios 2021 y 2022	(46.421.423,29)
Saldos de tesorería proyectados al 7 de abril de 2023 de la Sociedad Dominante	4.698.119,09

(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 los estados financieros consolidados 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.

Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 no ha habido cambios en el perímetro de consolidación.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. salió del perímetro de consolidación.

Con fecha 26 de junio de 2019, Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. alcanzó un acuerdo con opción a compra para la venta del 100% de las participaciones sociales de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. a la sociedad tercera no vinculada Tacro Properties Holdings, S.L. quedando dicho acuerdo sujeto a determinadas condiciones suspensivas. Finalmente, con fecha 13 de enero de 2020, y tras el cumplimiento de estas condiciones se ejecutó la operación de venta, formalizándose la escritura de compraventa en fecha 31 de enero de 2020 y la escritura de ajuste del precio en fecha 29 de julio de 2020. El impacto de la venta ha supuesto un beneficio antes de impuesto de 10.592.965,43 euros, registrado en el epígrafe “Resultado por enajenaciones de participaciones consolidadas”.

El detalle de los activos y pasivos vendidos a la fecha de operación fueron los siguientes:

	Euros
Inversiones inmobiliarias	26.591.375,31
Inversiones financieras a largo plazo	145.645,98
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5,67
Inversiones financieras a corto plazo	6.000,00
Periodificaciones a corto plazo	2.183,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	247.431,65
Total activos	**26.992.642,20**
Deudas a largo plazo	13.508.489,97
- Deudas con entidades de crédito (Anexo V)	13.290.493,28
- Derivados	133.955,80
- Otros pasivos financieros	84.040,89
Deudas a corto plazo	509.448,62
- Deudas con entidades de crédito (Anexo V)	509.448 ,62
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	68.492 ,89
Total pasivos	**14.086.431,48**
Total activos netos	**12.906.210,72**

Adicionalmente en fecha 9 de diciembre de 2020 se constituyó la sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U., cuyas participaciones sociales pertenecen en un 100% a la sociedad del grupo MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. En consecuencia, esta sociedad ingresó en el perímetro de consolidación en fecha 9 de diciembre de 2020.

(b) Socios externos

Los socios externos en las sociedades dependientes adquiridas a partir de la fecha de transición 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 consolidada, 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”.

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. 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:

	Método de amortización	**Años de vida útil estimada**
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:

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Lineal	10

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.h) (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.

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:

	Método de amortización	**Años de vida útil estimada**
Construcciones	Lineal	50
Instalaciones técnicas	Lineal	10

(g) Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo reconoce en este epígrafe los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos, cuyo valor contable va a ser recuperado fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por uso continuado. Para clasificar los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos como mantenidos para la venta, éstos deben encontrarse disponibles, en sus condiciones actuales, para su enajenación inmediata, sujetos exclusivamente a los términos usuales y habituales a las transacciones de venta, siendo igualmente necesario que la baja del activo se considere altamente probable.

Los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no se amortizan, valorándose al menor de su valor contable y valor razonable menos los costes de venta.

El Grupo reconoce las pérdidas por deterioro de valor, iniciales y posteriores, de los activos clasificados en esta categoría con cargo a resultados de operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas, salvo que se trate de operaciones interrumpidas.

Los beneficios por aumentos del valor razonable menos los costes de venta se reconocen en resultados, hasta el límite de las pérdidas acumuladas por deterioro reconocidas con anterioridad.

El Grupo valora los activos no corrientes que dejen de estar clasificados como mantenidos para la venta o que dejen de formar parte de un grupo enajenable de elementos, al menor de su valor contable antes de su clasificación, menos amortizaciones o depreciaciones que se hubieran reconocido si no se hubieran clasificado como tales y el valor recuperable en la fecha de reclasificación. Los ajustes de valoración derivados de dicha reclasificación se reconocen en resultados de las operaciones continuadas.

(h) 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 2022. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son periodo utilizado en flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura

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.

(i) 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, al inicio de éstos, 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.

Arrendamientos operativos

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4.f (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.

(j) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo clasifica los instrumentos financieros 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.

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. El Grupo clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. El Grupo clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o

- Es una obligación que el Grupo en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

El Grupo clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

El Grupo clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

(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, 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 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) Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

El Grupo reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, el Grupo reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

(v) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

(vi) Bajas de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que el Grupo retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- El Grupo no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada el Grupo para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por el Grupo durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En las transacciones en las que el Grupo registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

(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.

El Grupo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, el Grupo utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

El Grupo reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

(viii) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

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.

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas. Las inversiones en empresas del grupo adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2010, incluyen en el coste de adquisición, los costes de transacción incurridos.

(x) Intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

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 o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

(k) 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.

(l) Instrumentos de patrimonio propio

Las ampliaciones de capital de la Sociedad dominante se reconocen en fondos propios consolidados, siempre que la inscripción en el Registro Mercantil se haya producido con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, en caso contrario se presentan en el epígrafe Deudas a corto plazo del balance consolidado.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios consolidados del balance consolidado. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio se registran como una minoración de las reservas, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

Los dividendos relativos a instrumentos de patrimonio se reconocen como una reducción de patrimonio neto consolidado en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

(m) 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 período de construcción.

(n) 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.

(o) 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.

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

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

En el reconocimiento de ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse, así como su importe:

1. Identificar el/los contratos del cliente.

2. Identificar las obligaciones de desempeño.

3. Determinar el precio de la transacción.

4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.

5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

(q) 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, 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 la aplicación del anteriormente citado régimen de SOCIMI, 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.

(r) 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 doces 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.

(s) 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.

(t) Transacciones entre empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable

Las transacciones entre empresas de grupo excluidas del conjunto consolidable 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) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados

El Grupo tenía clasificado a 31 de diciembre de 2021 como grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta los activos y pasivos vinculados a la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A., dado que se cumplían los requisitos para ello, habiéndose producido la venta efectiva de los instrumentos de patrimonio que la Sociedad dominante ostentaba en MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. el 1 de abril de 2022.

El detalle de los activos y pasivos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2021 relacionados con la sociedad dependiente MRE-Ill-Proyecto Cinco, S.A. es como sigue:

	Euros
	31 de diciembre de 2021
Activos mantenidos para la venta:	
Inmovilizado intangible	850,00
Inmovilizado material	11.000,00
Inversiones inmobiliarias	90.078.727,22
Inversiones financieras a largo plazo	15.425,40
Activos por impuesto diferido	575.518,69
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.937.543,87
Inversiones financieras a corto plazo	13.213,03
Periodificaciones a corto plazo	41.139,22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	54.667,85
Total activos	**102.728.085,28**
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Deudas a largo plazo	69.168.858,63
- Deudas con entidades de crédito	69.093.954,37
- Comisiones que restan en el pasivo	(2.522.185,38)
- Derivados	125.929,33
- Otros pasivos financieros	2.471.160,31
Deudas a corto plazo	10.509.578,30
- Deudas con entidades de crédito	10.180.894,49
- Otros pasivos financieros	328.683,81
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	106.497,04
Total pasivos	**79.784.933,97**

Adicionalmente el Grupo tenía clasificado a 31 de diciembre de 2021 como activos no corrientes mantenidos para la venta los activos vinculados a la sociedad MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., dado que existía un preacuerdo para negociar la venta del inmueble de la sociedad dependiente en caso del cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

El detalle de los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2021 relacionados con la sociedad dependiente MRE-Ill-Proyecto Diez, S.L.U. es como sigue:

	Euros
	31 de diciembre de 2021
Activos mantenidos para la venta:	
Inversiones inmobiliarias	16.421.827,09
Total activos	**16.421.827,09**

Al 31 de diciembre de 2020 no figuran activos y pasivos mantenidos para la venta.

(6) Inmovilizado intangible

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2021	
Descripción	**Patentes, licencias, marcas y similares**	**Total**
Coste al 1 de enero de 2020	**850,00**	**850,00**
Traspaso	(850.00)	(850.00)
Coste al 31 de diciembre de 2020	**-**	**-**
Amortización acumulada al 1 de enero de 2020	**-**	**-**
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2020	**-**	**-**
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2020	**-**	**-**

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	
Descripción	**Patentes, licencias, marcas y similares**	**Total**
Coste al 1 de enero de 2020	**850,00**	**850,00**
Coste al 31 de diciembre de 2020	**850,00**	**850,00**
Amortización acumulada al 1 de enero de 2020	**-**	**-**
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2020	**-**	**-**
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2020	**850,00**	**850,00**

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2020, no existían elementos de inmovilizado intangible en uso que estén totalmente amortizados.

(7) Inmovilizado material

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2021	
Descripción	**Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material**	**Total**
Coste al 1 de enero de 2021	404.983,04	**404.983,04**
Altas	11.000,00	**11.000,00**
Traspasos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)	(11.000,00)	**(11.000,00)**
Coste al 31 de diciembre de 2021	404.983,04	**404.983,04**
Amortización acumulada al 1 de enero de 2021	(127.486,45)	**(127.486,45)**
Amortizaciones	(40.498,32)	**(40.498,32)**
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2021	(167.984,77)	**(167.984,77)**
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	**236.998,27**	**236.998,27**

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	
Descripción	**Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material**	**Total**
Coste al 1 de enero de 2020	404.983,04	**404.983,04**
Coste al 31 de diciembre de 2020	404.983,04	**404.983,04**
Amortización acumulada al 1 de enero de 2020	(98.944,75)	**(98.944,75)**
Amortizaciones	(40.498,32)	**(40.498,32)**
Traspasos	11.956,62	**11.956,62**
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2020	(127.486,45)	**(127.486,45)**
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2020	**277.496,59**	**277.496,59**

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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.

(8) 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 2021 Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso	Total
Coste al 1 de enero de 2021	108.353.677,32	154.249.949,56	77.895.427,74	**340.499.054,62**
Altas	4.143,75	2.185.713,41	66.060.573,74	**68.250.430,90**
Traspasos	28.409.162,95	62.508.273,75	(90.917.436,70)	**-**
Bajas	(20.023.907,58)	(40.906.579,55)	(102.879,87)	**(55.945.072,70)**
Traspasos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)	(33.833.947,58)	(73.771.291,61)	(423.247,73)	**(108.028.486,92)**
Coste al 31 de diciembre de 2021	82.909.128,86	109.272.520,30	52.594.276,74	**244.775.925,90**
Amortización acumulada al 1 de enero de 2021	-	(11.702.236,37)	-	**(11.702.236,37)**
Amortizaciones	-	(4.297.210,76)	-	**(4.297.210,76)**
Bajas	-	3.506.715,61	-	**3.506.715,61**
Traspasos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)		1.527.932,61		**1.527.932,61**
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2021	-	(10.964.798,91)	-	**(10.964.798,91)**
Deterioro acumulado de valor al 1 de enero de 2021	(1.068.596,71)	(1.876.503,89)	-	**(2.945.100,60)**
Deterioro acumulado de valor al 31 de diciembre de 2021	**(1.068.596,71)**	**(1.876.503,89)**	**-**	**(2.945.100,60)**
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	**81.840.532,15**	**91.424.762,76**	**52.512.437,18**	**225.777.732,09**

Descripción	Euros 31 de diciembre de 2020 Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso	Total
Coste al 1 de enero de 2020	111.154.236,67	155.042.491,20	41.796.695,99	**307.993.423,86**
Altas	-	5.112.420,96	37.680.216,89	**42.792.637,85**
Traspasos	965.847,62	493.102,03	(1.458.949,65)	**-**
Bajas	(3.766.406,97)	(6.398.064,63)	(122.535,49)	**(10.287.007,09)**
Coste al 31 de diciembre de 2020	108.353.677,32	154.249.949,56	77.895.427,74	**340.499.054,62**
Amortización acumulada al 1 de enero de 2020	-	(8.514.161,63)	-	**(8.514.161,63)**
Amortizaciones	-	(3.844.067,64)	-	**(3.844.067,64)**
Traspasos	-	(11.956,62)	-	**(11.956,62)**
Bajas	-	667.949,52	-	**667.949,52**
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2020	-	(11.702.236,37)	-	**(11.702.236,37)**
Deterioro acumulado de valor al 1 de enero de 2020	**-**	**-**	**-**	**-**
Pérdidas por deterioro	**(1.068.596,71)**	(1.876.503,89)	**-**	**(2.945.100,60)**
Deterioro acumulado de valor al 31 de diciembre de 2020	**(1.068.596,71)**	(1.876.503,89)	**-**	**(2.945.100,60)**
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2020	**107.285.080,61**	**140.671.209,30**	**77.895.427,74**	**325.851.717,65**

El movimiento principal de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 está compuesto por las siguientes altas, las altas de obras en curso y bajas por venta de inversiones inmobiliarias:

- Las altas en inversiones en curso corresponden principalmente a la activación de costes por importe de 23.191.743,65 euros (de los cuales 1.312.791,12 euros corresponden a intereses capitalizados) relacionados con la construcción de dos edificios de oficinas por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. situados en la zona del 22@ de Barcelona. Adicionalmente se han activado costes por impuestos de construcción, instalaciones y obras de adecuación por importe de 25.152.978,97 (de los cuales 312.135,39 euros corresponden a intereses capitalizados) relacionados con la construcción de un edificio de oficinas situado en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU "La Escocesa" (Barcelona) por parte de MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. Por último se han activado costes por importe de 15.037.781,19 euros relacionados con la construcción de la nave logística por parte de MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.

- En menor medida se han producido altas de obras en curso por mejoras realizadas en los activos inmobiliarios en otras sociedades participadas.

- Los traspasos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2021 corresponde principalmente a la finalización de la obra de dos edificios de oficinas por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. situados en el 22@ de Barcelona.

- Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2021 corresponden a:

    - Con fecha 16 de julio de 2021, la sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. procedió a la venta de dos inmuebles generando un beneficio por dicha operación de 15.341.837,08 euros. Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 20 de julio de 2021, por un importe de 12.226.399,08 euros.

    - Con fecha 21 de julio de 2021, la sociedad MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. procedió a la venta de dos inmuebles generando un beneficio por dicha operación de 9.012.749,67 euros. Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 23 de julio de 2021, por un importe de 11.552.388,89 euros.

    - Adicionalmente, con fecha 21 de julio de 2021, la sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. procedió a la venta de dos inmuebles generando un beneficio 5.938.061,09 euros. Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 21 de julio, por un importe de 7.596.000,00euros.

Las altas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2020 estaban compuestas principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Las altas del ejercicio correspondían principalmente a obras que estaban en curso y que habían sido finalizadas durante el ejercicio 2020, en el patio de un edificio de oficinas por parte de MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 1.368.192,78 euros, de obras en la nave logística por parte de MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. por importe de 1.080.717,16 euros, obras de reformas del centro comercial por parte de MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U por importe de 1.362.621,02, obras en la nave industrial por parte de MRE-III-Proyecto Diéz, S.L.U. por importe de 1.129.635,90 euros y en menor medida por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. por importe de 171.254,10 euros.

- Las altas en inversiones en curso correspondían principalmente a la activación de costes por importe de 27.802.796,84 euros (de los cuales 1.510.443,83 euros corresponden a intereses capitalizados) relacionados con la construcción de dos edificios de oficinas por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. situados en la zona del 22@ de Barcelona. Adicionalmente se habían activado costes por impuestos de construcción, instalaciones y obras de adecuación por importe de 7.824.810,95 (de los cuales 1.239.074,59 euros corresponden a intereses capitalizados) relacionados con la construcción de un edificio de oficinas situado en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU "La Escocesa" (Barcelona) por parte de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.

- En menor medida se habían producido altas de obras en curso por mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de las sociedades MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (137.155,89 euros), MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. (679.670,74 euros), MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. (703.322,63 euros), y MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. (532.459,84 euros).

- Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2020 correspondían a:

    - la venta de un inmueble por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U con fecha 6 de marzo de 2020 generando un beneficio por dicha operación de 1.404.288,93 euros. El inmueble estaba afecto a una hipoteca con una entidad financiera que se ha procedido a cancelar en fecha 6 de marzo de 2020, por un importe de 1.780.885,93 euros.

    - Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2020, la sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. procedió a la venta de dos fincas generando un beneficio por dicha operación de 7.410,58 euros. Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 29 de junio de 2020, por un importe de 52.855,33 euros.

    - Por último, con fecha 17 de diciembre de 2020, la sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. procedió a la venta de tres inmuebles generando un beneficio 4.249.922,85 euros. Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 17 de diciembre, por un importe de 2.330.400,00 euros.

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, no existen elementos de inversiones inmobiliarias 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

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2021 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Julian Camarillo, 29 CityPark	22,25%	1.461.963,61	(147.387,90)	-	1.314.575,71
Julian Camarillo 29, Diapason	43,45%	331.984,78	(31.599,09)	-	300.385,69
Virgilio	57,57%	6.920.662,88	(378.963,78)	-	6.541.699,10
Edificio Australia, Viladecans	57,57%	10.228.512,65	(829.106,08)	-	9.399.406,58
Edificio Brasil, Viladecans	35,17%	5.081.620,60	(410.316,96)	-	4.671.303,64
Suelo 22@	100,00%	90.348.646,93	(786.556,16)	-	89.562.090,77
Barnasud	13,02%	5.146.611,01	(329.614,96)	(182.654,92)	4.634.341,12
Nave Alcalá de Henares	36,45%	6.270.425,89	(283.971,32)	-	5.986.454,57
La Escocesa	100,00%	60.737.910,05	-	-	60.737.910,05
		186.528.338,40	**(3.197.516,25)**	**(182.654,92)**	**183.148.167,23**

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	61,49%	7.978.673,79	(522.599,31)	-	7.456.074,48
Julian Camarillo, 29 CityPark	42,60%	2.798.946,35	(282.175,85)	-	2.516.770,50
Julian Camarillo 29, Diapason	44,70%	341.525,99	(32.507,24)	-	309.018,75
Virgilio	56,39%	6.778.504,00	(371.179,40)	-	6.407.324,60
Edificio Australia, Viladecans	27,60%	4.874.716,62	(320.812,16)	-	4.553.904,46
Edificio Brasil, Viladecans	27,68%	3.999.174,63	(260.871,51)	-	3.738.303,12
Diagonal Business Park	6,05%	1.041.136,35	(62.247,65)	-	978.888,70
Suelo 22@	100,00%	77.227.907,16	-	-	77.227.907,16
Barnasud	15,20%	5.864.700,63	(268.012,08)	(213.208,38)	5.383.480,17
Nave Alcalá de Henares	74,12%	12.427.585,72	(333.109,97)	-	12.094.475,75
La Escocesa	100,00%	35.584.931,08	-	-	35.584.931,08
		158.917.802,33	**(2.453.515,17)**	**(213.208,38)**	**156.251.078,77**

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

	Euros	
	2021	**2020**
Ingresos por alquiler	9.486.210,90	15.630.086,52
Ingresos accesorios y otros	4.327.592,18	4.236.660,53
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(10.341.669,47)	(10.883.004,06)
De las inversiones que no generan ingresos	(3.948.651,58)	(2.444.211,30)
Neto	**(476.517,97)**	**6.539.531,69**

(c) Deterioro de valor

En el ejercicio 2020, el Grupo reconoció una pérdida por deterioro de valor por importe de 1.542.221,01 euros del edificio de oficinas Virgilio II, propiedad de la sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y una pérdida por deterioro de valor por importe de 1.402.879,59 euros del centro comercial Barnasud, propiedad de la sociedad MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. Dichas pérdidas se fundamentaron básicamente en las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre de 2020. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis utilizadas son periodo utilizado en flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura

(9) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (72,37 y 81,66%, respectivamente), siendo los contratos más significativos contratos con duraciones entre dos y quince años.

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

	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020
Hasta un año	13.405.190,63	11.597.622,58
Entre uno y cinco años	45.182.302,52	29.287.800,85
Más de cinco años	45.991.338,10	13.891.582,99
	104.578.831,25	**54.777.006,42**

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de enero de 2021.

(10) 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, las tendencias actuales del mercado y el análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado, está sujeto a un elevado juicio profesional.

(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.

La Sociedad presenta un Fondo de maniobra negativo por importe de 7.173.416,56 euros, motivado por dos aspectos claves por el importe registrado en anticipo de clientes por importe de 18.450.000,00 euros cuya venta se ha realizado a 1 de abril de 2022 y los préstamos con socios por importe de 15.344.939,44 euros devueltos en 2022 a raíz de la venta mencionada anteriormente.

(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 nocionales contratados.

(11) Existencias

(a) General

El detalle del epígrafe de promociones en curso es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
Saldo inicial a 1 de enero	9.835.114,89	9.835.114,89
Altas	739.467,30	-
Saldo final a 31 de diciembre	**10.574.582,19**	**9.835.114,89**

A 31 de diciembre del 2021 y 2020, el epígrafe de existencias se componía de promociones en curso correspondientes a vivienda destinadas a la venta.

Durante el ejercicio 2021, se activaron costes por las obras de transformación del recinto industrial Siberia en 39 viviendas por importe de 739.467,30 euros. En el ejercicio 2020 no hubieron altas.

(b) Seguros

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

(12) 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 2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Instrumentos del patrimonio	1.466.000,00	-
Activos financieros a coste amortizado		
Depósitos y fianzas	2.673.937,45	-
Otros	-	1.953.958,33
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	3.269.503,41
Deudores varios	-	570.676,93
Total activos financieros	**4.139.937,45**	**5.794.138,67**

	Euros	
	31 de diciembre de 2020	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Instrumentos del patrimonio	1.466.000,00	-
Activos financieros a coste amortizado		
Depósitos y fianzas	2.545.798,09	1.270,55
Otros	-	1.830.220,12
Clientes por ventas y prestación de servicios	-	6.702.700,93
Deudores varios	-	89.290,71
Total activos financieros	**4.139.937,45**	**8.623.482,31**

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

(13) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Inversiones financieras

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

	31 de diciembre de 2021	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos de patrimonio	1.466.000,00	-
Depósitos y fianzas	2.673.937,45	-
Otros	-	1.953.958,33
Total	**4.139.937,45**	**1.953.958,33**

	31 de diciembre de 2020	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos de patrimonio	1.466.000,00	-
Depósitos y fianzas	2.545.798,09	1.270,55
Otros	-	1.830.220,12
Total	**4.011.798,09**	**1.831.490,67**

Los instrumentos de patrimonio registrados al cierre del ejercicio 2021 y 2020 se corresponden con 204.889,97 participaciones en un fondo de inversión adquiridas por una sociedad dependiente por un valor total de 1.466.000,00 euros. Paralelamente a su adquisición, dicha sociedad firmó un contrato de pignoración de dichas participaciones a favor del Banco Santander en garantía al aval concedido por éste por importe de 1.465.343,06 euros para responder de las posibles obligaciones derivadas de la correcta ejecución de las obras de urbanización que está llevando a cabo en su Nave de Seseña en virtud de lo dispuesto por el artículo 108.1b) de la ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos con el sector público.

Excepto por los instrumentos de patrimonio comentados anteriormente, los "Depósitos y fianzas" registradas tanto como no corrientes como corrientes, corresponden principalmente a las fianzas que el Grupo 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 se registran los importes que el Grupo ha depositado en los organismos públicos; y en contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver Nota 17).

En concepto de "Otros" a 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 figuran depósitos en instituciones financieras en concepto de "Fondos de Reserva" para el servicio de la deuda, los cuales se encuentran pignorados en garantía de los préstamos con entidades de crédito indicados en nota 17 y de los contratos de cobertura de tipos de interés.

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	2021	2020
	Corriente	Corriente
Vinculadas		
Anticipos a acreedores	-	-
No vinculadas		
Clientes	3.269.503,41	6.702.700,93
Otros deudores	570.676,93	89.290,71
Otros créditos con las Administraciones Públicos (nota 18)	1.391.391,80	14.950.738,58
Total	**5.794.138,67**	**21.742.730,22**

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.

(14) 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 (véase nota 17). 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
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 estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo 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 consolidada del ejercicio (beneficio por importe 114.870,94 euros durante el ejercicio 2021, y 2.160,50 euros en el ejercicio 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 40.621,11 euros en CaixaBank, S.A. y 40.628,01 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes (163.337,87 euros en CaixaBank, S.A. y 163.942,19 euros en Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2020).

Durante el ejercicio 2021 se han realizado cancelaciones anticipadas del derivado por importe de 65.660,00 euros en CaixaBank, S.A. y 65.500,00 euros en el Banco Santander, S.A.

- 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, 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 (no figurando resultado en el ejercicio 2021 y beneficio por importe de 26.072,56 euros en el ejercicio 2020).

El derivado de Caixabank, S.A. llegó a su vencimiento el 6 de octubre de 2020 y por consiguiente no figura ningún saldo en el balance a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, y el derivado de Banco Sabadell, S.A. llegó a su vencimiento el 6 de octubre de 2020 y por tanto no figura saldo alguno en el balance a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

- 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
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 (beneficio por importe de 34.740,28 euros durante el ejercicio 2021, y 14.903,00 euros durante el ejercicio 2020).

El derivado de Caixabank, S.A. llegó a su vencimiento el 30 de setiembre de 2021 y por consiguiente no figura ningún saldo en el balance a 31 de diciembre de 2021 (34.740,28 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente).

Asimismo, dicha 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	05/10/2018	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 (pérdidas por importe de 14.324,40 euros durante el ejercicio 2021, y 2.629,65 euros en el ejercicio 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 14.714,14 euros, registrado como pasivo no corriente (29.038,54 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente).

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. suscribió el 22 de noviembre de 2019 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 0,0759% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	22/11/2019	22/11/2024	23.503.809,60
- Banco Santander, S.A.	22/11/2019	22/11/2024	15.669.206,40

El valor razonable de estas 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 (beneficio por importe de 373.724,19 euros durante el ejercicio 2021 y pérdida 364.310,48 euros durante el ejercicio 2020).

El valor del derivado de Caixabank, S.A. a 31 de diciembre de 2021 es de 74.302,07 euros registrado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (297.828,07 euros a 31 de diciembre de 2021 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2021 es de 51.627,26 euros registrado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (201.825,45 euros a 31 de diciembre de 2020 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	21/07/2018	21/07/2022	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 (beneficio por importe de 54.809,61 euros durante el ejercicio 2021, y de 20.917,30 euros en el ejercicio 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 57.155,52 euros registrado como pasivo corriente (111.965,13 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente).

- 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	08/11/2018	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 (beneficio por importe de 138.374,46 euros durante el ejercicio terminado en 2021 y de 81.645,98 euros en el ejercicio terminado el 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 174.295,72 euros registrado como pasivo no corriente (312.670,18 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente) a pesar de que, atendiendo a su vencimiento contractual, debiera estar registrado a largo plazo.

- La sociedad MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. suscribió el 15 de setiembre de 2021 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 0,39% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	15/03/2024	15/03/2024	37.100.000,00

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 la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 0,00 euros.

(15) 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 122.723.624 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:

	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
Sociedad	**Número de participaciones**	**Porcentaje de participación**	**Número de participaciones**	**Porcentaje de participación**
The Church Pension	19.360.989	15,78%	19.360.989	15,78%
Periza Industries S.à.r.l.	16.134.158	13,15%	16.134.158	13,15%
	35.495.147	**28,93%**	**35.495.147**	**28,93%**

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	31 de diciembre de 2021	**31 de diciembre de 2020**
A inicio del ejercicio	122.451.259	122.450.360
Variación de Autocartera	124.585,00	899
A fin del ejercicio	**122.575.844**	**122.451.259**

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

(d) Autocartera

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad dominante acordó en fecha 28 de abril de 2017 autorizar la adquisición de 300.000 acciones propias para su 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 01.01.2021	**272.365,00**	273.264,00	**1,16**
Adquisiciones	8.558,00	8.558,00	1,17
Enajenaciones	(133.143,00)	(133.143,00)	1,18
Saldo al 31.12.2021	**147.780,00**	**147.780,00**	**1,18**

		Euros	
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2020	273.264,00	273.264,00	**1,10**
Adquisiciones	61.099,00	61.099,00	1,17
Enajenaciones	(61.998,00)	(61.998,00)	1,16
Saldo al 31.12.2020	**272.365,00**	**272.365,00**	**1,16**

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

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

	31 de diciembre de 2021		
		Euros	
Sociedad	**Número**	**Nominal**	**Coste**
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	147.780	147.780,00	147.780,00
	147.780	**147.780,00**	**147.780,00**

	31 de diciembre de 2020		
		Euros	
Sociedad	**Número**	**Nominal**	**Coste**
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	272.365,00	272.365,00	272.365,00
	272.365,00	**272.365,00**	**272.365,00**

Estas acciones propias se encuentran a disposición del proveedor de liquidez para operar en BME Growth.

(d) Socios externos

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

Sociedad	Saldo al 1 de enero 2021	Escisión	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2021
MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.	7.649.609,81	(1.965.507,00)	(743.182,14)	4.940.920,67
MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.	-	1.965.507,00	(24.124,80)	1.941.382,20
Total	**7.649.609,81**	**-**	**(767.306,94)**	**6.882.302,87**

Sociedad	Saldo al 1 de enero 2020	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2020
MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.	7.590.467,80	59.142,01	7.649.609,81
Total	**7.590.467,80**	**59.142,01**	**7.649.609,81**

Los socios externos son consecuencia del porcentaje de participación en el capital de las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. y de MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., el cual era del 22,40% en ambas sociedades al 31 de diciembre de 2021. A 31 de diciembre de 2020 correspondía únicamente a la participación en MRE-III-Proyecto Cinco,S.A.

Con fecha 23 de septiembre de 2021, la Junta general extraordinaria y universal de accionistas de la Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. aprobó por unanimidad la escisión parcial de la sociedad a favor de una sociedad beneficiaria de nueva creación denominada MRE-III-Proyecto Quince, S.L., de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 78 bis LME y en los términos y condiciones que resulten del Proyecto de Escisión Parcial formulado por el órgano de administración de la sociedad en fecha 13 de agosto de 2021, depositado en el Registro Mercantil de Barcelona.

La operación de escisión parcial implicó el traspaso en bloque por sucesión universal, en favor de la sociedad beneficiaria de nueva creación denominada MRE-III-Proyecto Quince, S.L., de parte del patrimonio de la Sociedad dedicada a la participación financiera en MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U.

Con fecha 13 de diciembre de 2021 la Sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U. se fusiono por absroción con la Sociedad MRE-III-Proyecto Quince, S.L.

(16) 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.

(17) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	-	15.334.716,30
Intereses créditos accionistas	-	10.223,14
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	11.809.012,10	-
Intereses	1.459.519,95	-
Deudas con entidades de crédito	81.071.956,74	11.407.929,54
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(2.648.360,82)	(671.902,16)
Intereses	-	187.882,85
Instrumentos financieros derivados de negociación	270.258,98	57.155,52
Intereses instrumentos financieros derivados	-	65.986,17
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.148.556,43	399.815,58
Proveedores de inmovilizado	-	17.922.170,03
Total	**95.110.943,38**	**44.713.976,97**

	Euros	
	31.12.2020	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	42.441.686,36	-
Intereses créditos accionistas	3.482.323,78	1.052.641,90
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses	1.459.519,95	2.042.377,61
Deudas con entidades de crédito	146.640.617,21	5.745.502,45
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(4.579.334,67)	(819.721,93)
Intereses	-	435.705,85
Instrumentos financieros derivados de negociación	1.280.607,43	34.740,28
Intereses instrumentos financieros derivados	-	43.211,81
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.680.808,45	292.447,32
Proveedores de inmovilizado	-	13.400.569,49
Total	**212.781.228,51**	**22.227.474,84**

En deudas con accionistas se incluyen 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.

Durante el mes de agosto de 20221 según acuerdo obtenido con accionistas se produjo la amortización parcial de estas deudas por importe de 20.670.510,491 euros junto con el pago de intereses devengados hasta el mes de agosto de 2021 por importe de 5.329.489,47 euros.

Durante el mes de diciembre de 2021 según acuerdo obtenido con accionistas se produjo el pago de los intereses devengados desde el mes de agosto de 2021 hasta el mes de diciembre de 2021 por importe de 1.063.540,41 euros.

Durante el mes de febrero de 2020 según acuerdo obtenido con accionistas se produjo la amortización parcial de estas deudas por importe de 14.812.552,46 euros junto con el pago de intereses devengados hasta 31.12.2019 por importe de 4.197.936,83 euros. Con fecha 3 de marzo de 2020 se suscribieron nuevos préstamos de iguales características con accionistas por importe de 8.400.000 euros.

Los intereses devengados durante 2021 ascienden a 2.920.929,24 euros (3.482.323,78 euros durante 2020).

En deudas con tipo de interés contingente se incluyen deudas con accionistas 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 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, habiendo devengado durante el ejercicio 2020 intereses por importe de 821.428,57 euros (770.511,96 euros en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 796.601,42 euros en el pasivo no corriente (796.601,42 euros en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2020).

- 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 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, no habiendo devengado durante el ejercicio 2021 intereses (224.923,50 euros en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 280.331,87 euros en el pasivo no corriente (280.331,87 euros en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2020).

- 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 30,10% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio 2021 intereses por importe de 4.418.103,04 euros (865.091,15 euros en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados no pagados ascienden a 382.586,66 euros en el pasivo no corriente (382.586,66 euros en el pasivo no corriente y 1.568.842,50 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2020).

- Préstamo formalizado el 8 de marzo de 2018 entre MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 3.375.000,00 euros y cuyo vencimiento si bien es el 8 de marzo de 2033 y se devolverá íntegramente a la fecha de finalización del contrato, existe la posibilidad de que esto ocurra antes ya que el préstamo se encuentra subordinado a cualquier contrato de financiación con cualquier banco o institución financiera con el propósito de financiar las necesidades del proyecto descrito en la nota 8.Cabe destacar que en oportunidad de la escisión parcial de la sociedad según se describe en nota 15, parte de la deuda con la sociedad Periza Industries S.à.r.l. por importe de 903.839,69 euros fue traspasada en bloque por sucesión universal en favor de la sociedad beneficiaria de nueva creación denominada MRE-III-Proyecto Quince, S.L. Con fecha 13 de diciembre de 2021 la Sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U. se fusiono por absroción con la Sociedad MRE-III-Proyecto Quince, S.L El préstamo devenga un interés del 8,4% sobre el resultado neto, no habiendo devengado intereses a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, así mismo tampoco habiendo intereses devengados no pagados al cierre de dichos periodos.

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. con fecha 29 de abril de 2016 y con vencimiento el 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 tres tramos: Tramo A de 22.000.000 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 euros, y tramo C de 3.000.000 euros (distribuciones permitidas). A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 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

   El valor contable a 31 de diciembre de 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 31.092.616,19 euros (48.496.914,25 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 y 2020, no se cumplen uno de los ratios financieros, sin embargo las entidades financieras han otorgado una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectan a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo.

   El préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario. Como consecuencia de la eximición otorgada por parte de las instituciones financieras a 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hay a corto plazo importe 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. con 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 el 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 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 29.608.563,97 (30.006.015,05 euros a 31 de diciembre de 2020). El préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido importe a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 por no haber flujo de caja excedentario. A 31 de diciembre de 2021 se reconoció en pasivo corriente a corto plazo un importe de 62.862 euros.

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. A 31 de diciembre de 2021 no se cumplen uno de los ratios financieros, sin embargo las entidades financieras han otorgado una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectan a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo. A 31 de diciembre de 2020 no se cumplía uno de los ratios financieros, sin embargo esta situación fue subsanada dentro del plazo indicado en el contrato a través de la amortización anticipada obligatoria del flujo de caja excedentario.

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 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).

- 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 septiembre 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 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía de ambos préstamos asciende a 3.689.705,65 euros (29.015.550,34 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no hay flujo de caja excedentario.

iv. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. con la entidad Banco Popular Español, S.A. (actualmente Banco Santander, 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.

Con fecha 27 de diciembre de 2021 el Grupo procedió a la cancelación anticipada del préstamo.

El valor contable a 31 de diciembre de 2020 de la inversión inmobiliaria que era garantía del préstamo asciende a 10.348.525,80 euros. El préstamo estaba sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinadas 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 2020 se cumplían los ratios financieros.

v. Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. en fecha 22 de noviembre de 2019 y con vencimiento 22 de noviembre de 2029, por un importe máximo de 83.500.000,00 euros, aportando el 60% CaixaBank, S.A. y el 40% Banco Santander, S.A. El mencionado préstamo establece un periodo de disposición del principal hasta el 22 de noviembre de 2022, figurando disposiciones por importe de 71.510.508,34 euros durante el ejercicio 2021 (37.301.158,13 a 31 de diciembre de 2019), siendo el resto disponible mediante la presentación de certificaciones de obra y facturas correspondientes a la construcción de los inmuebles, o en áreas adyacentes a los mismos.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 22 de noviembre de 2029, donde de forma agregada se habrá amortizado el 34,46% del total concedido. La siguiente cuota será del 65,45% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 22 de noviembre de 2029.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 125% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas (derivadas del contrato de préstamo y del contrato de cobertura de tipo de interés).
- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento, cuentas de los prestatarios, contratos de las obras y los derechos de crédito de Periza Industries S.a.r.l.
- Poderes irrevocables en favor del prestamista.
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social d el prestatario, otorgada por los inversores (salvo Periza Industries S.a.r.l.) a favor del prestamista, en garantía de las obligaciones del prestatario.

El valor contable a 31 de diciembre de 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del citado préstamo sindicado asciende a 90.078.727,22 euros (67.392.792,27 euros a 31 de diciembre de 2020). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinadas ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de las ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico a partir del cierre del ejercicio de la finalización de la fase de disposición, esto es, en fecha 31 de diciembre de 2022. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario a partir de dicho ejercicio.

vi. 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.

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 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 16.628.036,87 euros (16.188.652,17 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 las ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2021 no se cumplen uno de los ratios financieros, sin embargo las entidades financieras han otorgado una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectan a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo. A 31 de diciembre de 2020 se cumplía los ratios financieras. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido importe a corto plazo a 31 de diciembre de 2021 por no haber flujo de caja excedentario, A 31 de diciembre de 2020 se reconoció en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario.

vii. 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 inicial 5 de junio de 2020. Con fecha 4 de junio de 2020 se formalizó una novación del préstamo inicial con la cantidad pendiente de amortizar de 4.000.000 euros siendo el nuevo vencimiento el 5 de diciembre de 2021. Con fecha 16 de octubre de 2020 se ha cancelado el préstamo con Bankinter, S.A. y se ha formalizado un contrato de préstamo en fecha 15 de octubre de 2020 con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. con vencimiento el 1 de noviembre de 2027, y un periodo de carencia de capital de 12 meses por un importe de 11.500.000,00 euros.

La finalidad del préstamo está destinado al reembolso de endeudamiento del préstamo mantenido con Bankinter, S.A., a la distribución de fondos al Socio Único ya sea vía distribución de dividendos, devolución prima u otras reservas y al pago de la indemnización a Walid Fakhouri Investments, S.L.U. a favor de éste por parte de Verallia Spain, S.A. por la resolución del contrato de arrendamiento, instada por Verallia Spain, S.A. y la Prestataria.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 31 de julio de 2027, donde de forma agregada se habrá amortizado el 33,50% del total concedido. La siguiente cuota será del 66,50% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 31 de octubre de 2027.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre los Inmuebles, la responsabilidad será del 120% con respecto al importe de la financiación.

- Del pago de los intereses ordinarios convenidos en la estipulación 3ª que, a efectos hipotecarios, se fijan en el tipo máximo del 4% nominal anual, limitándose, además, esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima equivalente al cuatro (4) % del capital del préstamo.

- Del pago de los intereses de demora convenidos en la estipulación 6ª al tipo máximo a efectos hipotecarios del seis (6%) nominal anual, limitándose además esta responsabilidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, en la cantidad máxima equivalente al doce (12) % del capital del préstamo.

- Del pago de las costas procesales limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al tres por ciento (3) % del capital del préstamo y del pago de los gastos por tributos y primas de seguro correspondientes al Inmueble hipotecado que fuesen anticipados por el Banco, limitándose hipotecariamente esta responsabilidad a una cantidad máxima igual al uno (1%) de dicho capital.

El préstamo estaba 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 las ratios financieros y niveles se determinaba al cierre de cada ejercicio económico, una vez finalizado el periodo de carencia.

Con fecha 23 de julio de 2021 el Grupo procedió a la cancelación total anticipada del préstamo a raíz de la venta de la inversión inmobiliaria.

viii. 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, divido en dos tramos, tramo A por importe de 22.350.000,00 euros a financiar exclusivamente el activo inmobiliario, la placa 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 sujeto a condiciones suspensivas, en cada disposición. El tramo B se podía solicitar hasta el 8 de mayo de 2020, el importe no dispuesto hasta la fecha indicada quedaría cancelado. No obstante, se ha llegado a un acuerdo de novación mediante el cual se puede disponer hasta el 31 de agosto de 2021. A 31 de diciembre de 2021 se ha dispuesto del Tramo B el importe de 2.326.836,19 euros (1.265.615,89 euros a 31 de diciembre de 2020) , quedando el importe pendiente indisponible.

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 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 35.594.017,85 euros (35.422.503,41 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 a 30 de junio y 31 de diciembre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2021 se cumplían los ratios financieros. A 31 de diciembre de 2020, debido a los aplazamientos de rentas concedidos, no se cumplía uno de los ratios financieros, sin embargo la entidad financiera ha otorgado una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectan a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo.

El préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido a 31 de diciembre de 2021. Como consecuencia de la exención otorgada por parte de las instituciones financieras a 31 de diciembre de 2020 no hay a corto importe correspondiente al flujo de caja excedentario.

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 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 16.421.827,09 euros (16.316.330,32 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 las ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2021 y 2020, debido a los aplazamientos de rentas concedidos, no se cumplen uno de los ratios financieros, sin embargo la entidad financiera ha otorgado una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectan a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo.

x. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. con fecha 20 de marzo de 2020 por importe de 25.500.000,00 euros y con vencimiento el 1 de abril de 2032, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 15.125.000,00 euros asociado a financiar el pago aplazado del precio de compra del inmueble objeto de este contrato y cancelar la hipoteca existente hasta esta fecha sabre este, y tramo B por importe de 10.375.000,00 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 trimestral con cuota creciente una vez finalizada la etapa de carencia de amortización a partir del 1 de julio de 2022 y hasta su fecha de vencimiento el 1 de abril de 2032.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- 25.500.000,00 euros en garantía de la devolución del capital prestado.

- Un importe equivalente a 5,25% del principal en garantía de los intereses ordinarios al tipo máximo del 7% nominal anual (equivalente a nueve meses de intereses ordinarios al tipo máximo hipotecario pactado), es decir, hasta un importe máximo de 1.338.750,00 euros.

- Un importe equivalente a un 20,00% del principal en garantía de los intereses de demora al tipo máximo del 10%, nominal anual (equivalente a veinticuatro meses de intereses de demora al tipo máximo hipotecario pactado), es decir, hasta un importe máximo de 5.100.000,00 euros

- Un importe equivalente a un 4,25% del principal que se fija para costas y gastos judiciales, es decir, hasta un importe máximo de 1.083.750,00 euros En caso de que se ejecute la vivienda habitual, el importe exigible por costas judiciales al deudor ejecutado no podrá superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

- Un importe equivalente a un 0,50% del principal, es decir, hasta un importe máximo de 127.500,00 euros que se fija para gastos extrajudiciales que anticipados por la Entidad por cuenta del Prestatario o Hipotecante, vengan exigidos por la conservación y efectividad de la garantía; tales como los anticipos o pagos a cuenta por primas del seguro de la finca hipotecada, por aquellos tributos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca o por gastos de la comunidad en régimen de propiedad horizontal de análoga trascendencia en relación con la hipoteca.

- De conformidad con los puntos anteriores, la hipoteca garantiza hasta un importe total máximo de 33.150.000,00 euros.

El valor contable a 31 de diciembre de 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 27.355.895,00 (27.627.239,72 euros a 31 de diciembre de 2020). 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 2021 no se cumplen uno de los ratios financieros, sin embargo las entidades financieras han otorgado una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectan a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo.

xi. Contrato de préstamo ICO formalizado por MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. con la entidad Bankia, S.A. con fecha 6 de mayo de 2020 por importe de 1.500.000,00 euros y con vencimiento el 5 de mayo de 2025, con la finalidad de obtener liquidez para hacer frente a la cancelación de obligaciones financieras a corto plazo de dicha participada.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización trimestral con cuota creciente una vez finalizada la etapa de carencia de amortización a partir del 6 de mayo de 2021 y hasta su fecha de vencimiento el 5 de mayo de 2025.

xii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 15 de setiembre de 2021 y con vencimiento el 15 de diciembre de 2026 por un importe total de 53.000.000,00 euros, para financiar de forma parcial la promoción. El mencionado préstamo establece un periodo de disposición del principal hasta el 1 de enero de 2024, figurando disposiciones por importe de 13.025.904,88 euros durante el ejercicio 2021, siendo el resto disponible mediante la presentación de certificaciones de obra y facturas correspondientes a la construcción de los inmuebles, o en áreas adyacentes a los mismos.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 15 de diciembre de 2026, donde de forma agregada se habrá amortizado el 10,00% del total concedido y en el que se incluye un periodo de carencia de capital hasta el 15 de marzo de 2024. La siguiente cuota será del 90,00% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 15 de diciembre de 2026.

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 2021 de la inversión inmobiliaria que es garantía del citado préstamo sindicado asciende a 13.327.384,88 euros. El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinadas ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de las ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico a partir del cierre del ejercicio de la finalización de la fase de disposición, esto es, en fecha 31 de diciembre de 2024. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario a partir de dicho ejercicio.

Fianzas y depósitos corresponde al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 13).

Al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe de proveedores de inmovilizado corriente figuran principalmente los importes pendientes de pago correspondientes a los costes de construcción pendientes de pago derivados de los proyectos de desarrollos acometidos MRE-III Proyecto Trece, S.L. y MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L. A 31 de diciembre de 2020 figuraban los proveedores de inmovilizado corriente los importes pendientes de pago correspondientes a los costes de construcción pendientes de pago derivados de los proyectos de desarrollo acometidos por MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. y MRE-III-Proyecto Trece, S.L.

(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 comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
	Corriente	**Corriente**
Vinculadas		
Proveedores	335.192,22	195.103,10
No Vinculadas		
Proveedores	1.994.215,04	2.374.361,94
Otras deudas con las Administraciones Publicas (nota 19)	294.780,23	13.402.708,07
Anticipo	18.465.000,00	-
Total	**21.089.187,49**	**15.972.173,11**

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 21, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

A 31 de diciembre de 2021 figuraba como anticipo de clientes un importe de 18.465.000 euros correspondiente al importe cobrado en base contrato privado firmado con un tercero, formalizado con fecha 1 de junio de 2021, para la venta, en caso de que se cumplan ciertas condiciones suspensivas, de las acciones que la sociedad posee de la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.. Una vez materializadas las condiciones contractuales, con fecha 1 de abril de 2022 se formalizó la escritura de compraventa, por un precio total 68.745.359,29 euros. A nivel consolidado los activos inmobiliarios objeto de la operación tenían al 31 de diciembre de 2019 un valor neto contable de 105.250.270,66 euros, los cuales figuraban en el epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta", y adicionalmente la mencionada sociedad participada mantenía pasivos financieros correspondientes a deudas con entidades de crédito por importe de 82.307.119,35 euros, los cuales figuraban en el epígrafe de "Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta", El resto de activos y pasivos financieros en el consolidado de dicha sociedad participada objeto del contrato de opción de compra no son significativos.

(d) Clasificación por vencimientos

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

(18) 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:

	2021 Días	2020 Días
Periodo medio de pago a proveedores	44,69	33,23
Ratio de las operaciones pagadas	49,35	38,95
Ratio de las operaciones pendientes de pago	19,64	18,76
	Importe en Euros	**Importe en Euros**
Total pagos realizados	62.669.331,18	40.270.112,96
Total pagos pendientes	16.480.453,80	11.712.783,67

(19) Situación Fiscal

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

	Euros 31.12.2021 Corriente	Euros 31.12.2020 Corriente
Activos		
Activos por impuesto diferido	39.444,48	776.372,38
Impuesto sobre el valor añadido y similares	1.391.391,80	14.950.738,58
	1.430.836,28	**15.727.110,96**
Pasivos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	116.373,51	13.294.803,96
Seguridad Social	3.085,14	4.601,14
Retenciones	175.321,58	103.302,97
	294.780,23	**13.402.708,07**

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

Impuesto	Ejercicios abiertos
Impuesto sobre Sociedades	2017 a 2020
Impuesto sobre el Valor Añadido	2018 a 2021
Impuesto de Actividades Económicas	2018 a 2021
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2018 a 2021

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, el Grupo deberá acreditar las bases imponibles negativas, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

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 estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

(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.

El detalle de activos y pasivos por impuestos diferidos por tipos de activos y pasivos es como sigue:

	Euros			
	Activos		Pasivos	
	2021	2020	2021	2020
Créditos por pérdidas a compensar	39.444,48	776.372,38	-	-
Total activos/pasivos	**39.444,48**	**776.372,38**	**-**	**-**

El Grupo no ha reconocido como activos por impuesto diferido el efecto fiscal de las siguientes bases imponibles negativas pendientes de compensar de sociedades acogidas al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, ya que el tipo impositivo es cero:

	Euros	
Año	**31.12.2021**	**31.12.2020**
2016	(4.175.984,76)	(4.175.984,76)
2017	(3.895.546,61)	(3.895.546,61)
2018	(3.626.632,97)	(3.626.632,97)
2019	(3.129.848,61)	(3.129.848,61)
2020	(3.898.825,89)	(3.898.825,89)
2021	(3.659.240,14)	-

(20) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante estos periodos.

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 2021 y a 31 de diciembre de 2020.

(21) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 13 y 17.

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

	Euros	
2021	**Vinculadas**	**Total**
Gastos		
Servicios recibidos	-2.790.570,08	-2.790.570,08
Total Gastos	**2.790.570,08**	**-2.790.570,08**

	Euros	
2020	**Vinculadas**	**Total**
Gastos		
Servicios recibidos	2.845.650,93	2.845.650,93
Total Gastos	**2.845.650,93**	**2.845.650,93**

Los gastos por servicios recibidos corresponden principalmente a los servicios de gestión facturados por la Sociedad Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A. 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 a la Sociedad, 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 a los accionistas. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

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

(b.1) Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por dos hombres y una mujer.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

Consejero/a	**Cargo**	**Tipo de consejero/a**
Javier Faus Santa	Presidente	Consejero Delegado
José Luis Raso	Consejero	Vocal
Elisabet Gómez	Consejera	Vocal y Secretaria

(b.2) Retribución del consejo de administración

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020 se han satisfecho 32.000,00 euros respectivamente por el seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad de la Sociedad dominante en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

(b.3) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existía personal considerado como alta dirección de la Sociedad está formada por 1 hombre.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020, 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.

(22) Ingresos y Gastos

(a) Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

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

	Euros	
	2021	**2020**
Ingresos por arrendamientos	9.486.210,90	15.630.086,52
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente	4.274.852,23	4.194.015,50
Venta electricidad	52.739,95	42.645,03
	13.813.803,08	**19.866.747,05**

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

La variación de existencias del ejercicio 2021 corresponde a la activación de costes por las obras de transformación del recinto industrial Siberia en 39 viviendas en el epígrafe de existencias (véase nota 11.

(c) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2021	**2020**
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	45.230,88	46.029,24
Otros gastos sociales	725,62	865,95
	45.956,50	**46.895,19**

(d) Otros resultados

Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha reconocido una pérdida de 5.088.294,30 euros de la nave de Seseña, propiedad de la sociedad MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L. como consecuencia de la tormenta denominada Filomena, en la que se produjo un derrumbamiento parcial de las Naves y posteriormente en los trabajos de remoción y de desescombro del sinestro anteriormente mencionado se produjo un incendio que afecto a las Naves. Adicionalmente figura un importe de 9.000.000 euros como otros resultados derivado de la indemnización recibida por Zurich como consecuencia de la tormenta denominada Filomena, en la que se produjo un derrumbamiento parcial de las Naves por importe de 1.195.650,11 euros. Posteriormente en los trabajos de remoción y de desescombro del sinestro anteriormente mencionado se produjo un incendio que afecto a las Naves y los bienes que se encontraban depositados en su interior, por dicho siniestro la indemnización fue de 7.804.349,89 euros.

Otros resultados a 31 de diciembre de 2020 correspondía principalmente al importe de 1.620.000,00 euros descrito a continuación:

En fecha 3 de febrero de 2020 la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. cobró un importe de 1.620.000 euros en concepto de anticipo como consecuencia del contrato de opción de compra formalizado en dicha fecha sobre dos de las fincas que figuran en el epígrafe de “Existencias” del balance consolidado. Dicho contrato con opción de compra establecía que la misma podía ejercerse entre el 30 de junio de 2020 y el 30 de setiembre de 2020.

Ante la incomparecencia de la parte compradora a los requerimientos efectuados por MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. para el otorgamiento de la escritura de compraventa según establecido en el contrato privado de compraventa, las partes suscribieron en fecha 12 de noviembre de 2020 mediante escritura un acuerdo por el cual dieron por resuelto el contrato privado de compraventa, por el cual MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. retuvo el importe del anticipo cobrado inicialmente como indemnización por los daños y perjuicios causados.

(e) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 había tres empleados (uno con categoría de administrativo y dos con categoría de asociados), correspondiendo a dos mujeres y un hombre. No figura a 31 de diciembre de 2021 y 2020 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento. El número medio de empleados de los ejercicios 2021 y 2020 es de tres empleados.

(23) 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	
	31.12.2021	**31.12.2020**
Por servicios de auditoría	106.252,00	109.048,00
Por otros servicios	23.374,00	30.119,00
	129.626,00	**139.167,00**

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y el ejercicio 2020, con independencia del momento de su facturación.

(24) 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:

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, 2017, 2018 y 2019 y distribuyendo la totalidad del resultado del ejercicio 2020 después de atender las obligaciones mercantiles, 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.

Por los motivos indicados en el apartado anterior, no figuran 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.

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio	**Sujetas al tipo de gravamen del 0%**	**Sujetas al tipo de gravamen del 19%**	**Sujetas al tipo general de gravamen**	**No sujetas**	**Fecha de acuerdo de distribución**
Dividendo del ejercicio 2022	33.995.616,11	-	-	-	8 de abril de 2022
Dividendo del ejercicio 2021	911.270,96	-	-	-	8 de abril de 2022
Dividendo del ejercicio 2021	17.004.350,24	-	-	-	22 de julio de 2021
Dividendo del ejercicio 2020	1.430.772,03	-	-	-	28 de junio de 2022

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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La fecha de acuerdo de distribución ha sido incluida en e los apartados c y d anteriores.

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 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 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.

Adicionalmente, la información de la identificación y de las fechas de los activos adquiridos por las sociedades participadas por la Sociedad, es la siguiente:

Fecha Adquisición	*Denominación Activo*	*Dirección*	*Población*	*CL. Activo*	*Uso*	*Fecha mantenimiento*
29/04/2016	Julián Camarillo, 4	Julián Camarillo, 4	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
29/04/2016	Julián Camarillo, 29 CityPark	Julián Camarillo, 29	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
29/04/2016	Julián Camarillo, 29 Diapason	Julián Camarillo, 29	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
29/4/2016	Virgilio II	Virgilio, 2	Pozuelo de Alarcón (Madrid)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/4/2016
06/10/2016	Edificio Brasil	Catalunya 83-85	Viladecans (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	06/10/2016
06/10/2016	Edificio Australia	Antonio Machado 78-80	Viladecans (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	06/10/2016
30/9/2016	Tenaria, Cordovilla	Ctra. Pamplona-Zaragoza, KM 3	Galar (Navarra)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	30/9/2016
30/6/2017	Nave Seseña	Cam. los Pontones, 8	Seseña (Toledo)	Inversiones inmobiliarias	Nave Industial	30/6/2017
21/7/2017	Julián Camarillo, 16-20	Julián Camarillo, 16-20	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	21/07/2017
08/11/2017	Barnasud	Progrés, 69	Gavà (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Centro comercial	08/11/2017
08/03/2018	Alovera	Av. París, 13	Alovera (Guadalajara)	Inversiones inmobiliarias	Nave Industial	08/03/2018
05/12/2018	Alcalá de Henares	Rotonda René Descartes	Alcalá de Henares (Madrid)	Inversiones inmobiliarias	Nave Industial	05/12/2018
17/12/2018	La Escocesa	Pere IV 341-357	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	17/12/2018
31/01/2019	Tryp Chamartin	Mauricio Ravel, 10	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Hotel	31/01/2019

Fecha Adquisición/Constitución	*Denominación Activo*	*Dirección*	*Población*	*CL. Activo*	*Fecha mantenimiento*
22/03/2016	MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	22/03/2016
11/05/2016	MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	11/05/2016
11/05/2016	MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	11/05/2016
09/08/2016	MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	09/08/2016
06/06/2017	MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	06/06/2017
06/06/2017	MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	06/06/2017
20/07/2017	MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	20/07/2017
20/07/2017	MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	20/07/2017
09/08/2017	MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	09/08/2017
09/08/2017	MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	09/08/2017
09/08/2017	MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participació	09/08/2017

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Meridia Real Estate III cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

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.

No aplica

(25) Hechos Posteriores

Con efectos a fecha de 13 de enero de 2022, el Grupo procedió a la venta de una nave logística sita en Alcalá de Henares (Madrid), calle Juan Huarte de San Juan, número 4, por un precio de 24.054.301,00 euros.

Con fecha 1 de abril de 2022, la Sociedad dominante procedió a la venta de los instrumentos de patrimonio que ostentaba en el capital de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. por un precio de 68.745.359,29 euros., que figuran registrados en activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2021.

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2021
(Expresado en euros)

				Participación		
Sociedad	**Domicilio Social**	**Actividad**	**Auditor**	**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%	2.100.000,00
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%	21.568.989,97
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%	50.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	8.300.000,00
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	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	34.820.843,59
MRE III – Proyecto Catorce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	77,60%	6.931.010,03

Este anexo forma parte integrante de la nota 4 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2020
(Expresado en euros)

				Participación		
Sociedad	**Domicilio Social**	**Actividad**	**Auditor**	**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%	9.300.000,00
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	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	34.820.843,59
MRE III – Proyecto Catorce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	100%	9.835.114,89

Este anexo forma parte integrante de la nota 4 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos

31 de diciembre de 2021

	Euros							
31 de diciembre de 2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores a 2026**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Activos financieros disponibles para la venta								
Instrumentos del patrimonio	-	-	-	1.466.000,00	-	-	-	1.466.000,00
Préstamos y partidas a cobrar								
Depósitos y fianzas	-	80.342,17	201.328,07	89.863,75	339.277,78	1.963.125,68	-	2.673.937,45
Otros	1.953.958,33	-	-	-	-	-	(1.953.958,33)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.269.503,41	-	-	-	-	-	(3.269.503,41)	-
Deudores varios	570.676,93	-	-	-	-	-	(570.676,93)	-
Total activos financieros	**5.794.138,67**	**80.342,17**	**201.328,07**	**1.555.863,75**	**339.277,78**	**1.963.125,68**	**(5.794.138,67)**	**4.139.937,45**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
31 de diciembre de 2020

	Euros							
31 de diciembre de 2020	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años posteriores a 2025**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Activos financieros disponibles para la venta								
Instrumentos del patrimonio	-	-	-	-	1.466.000,00	-	-	1.466.000,00
Préstamos y partidas a cobrar								
Depósitos y fianzas	1.270,55	516.133,86	188.957,85	165.433,52	118.973,46	1.556.299,40	(1.270.,55)	2.545.798,09
Otros	1.830.220,12	-	-	-	-	-	(1.830.220,12)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6.702.700,93	-	-	-	-	-	(6.702.700,93)	-
Deudores varios	89.290,71	-	-	-	-	-	(89.290,71)	-
Total activos financieros	**8.623.482,31**	**516.133,86**	**188.957,85**	**165.433,52**	**1.584.973,46**	**1.556.299,40**	**(8.623.482,31)**	**4.011.798,09**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
31 de diciembre de 2021

	Euros	
	No corriente	**Corriente**
	Valor contable	**Valor contable**
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con accionistas		
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	-	15.334.716,30
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	-	10.223,14
Créditos tipo de interés contingente	11.809.012,10	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	1.459.519,95	-
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	81.071.956,74	11.407.929,54
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(2.648.360,82)	(671.902,16)
Intereses	-	253.869,02
Derivados	270.258,98	57.155,52
Otros pasivos financieros	3.148.556,43	399.815,58
Proveedores de inmovilizado	-	17.922.170,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	2.329.407,26
Anticipo de clientes	-	18.465.000,00
Total pasivos financieros	**95.110.943,38**	**65.508.384,23**

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
31 de diciembre de 2020

	Euros	
	No corriente	**Corriente**
	Valor contable	**Valor contable**
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con accionistas		
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	42.441.686,36	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	3.482.323,78	1.052.641,90
Créditos tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	1.459.519,95	2.042.377,61
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	146.640.617,21	5.745.502,45
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(4.579.334,67)	(819.721,93)
Intereses	-	478.917,66
Derivados	1.280.607,43	34.740,28
Otros pasivos financieros	3.680.808,45	292.447,32
Proveedores de inmovilizado	-	13.400.569,49
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	2.569.465,04
Total pasivos financieros	**212.781.228,51**	**24.796.939,82**

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
31 de diciembre de 2021

	Euros							
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores a 2026**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Deudas								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	15.334.716,30	-	-	-	-	-	(15.334.716,30)	-
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	10.223,14	-	-	-	-	-	(10.223,14)	-
Deudas con entidades de crédito	11.407.929,54	12.604.115,97	17.213.044,52	10.693.318,32	16.320.195,64	24.241.282,29	(11.407.929,54)	81.071.956,74
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(671.902,16)	(611.789,14)	(573.613,42)	(507.305,28)	(356.906,66)	(598.746,32)	671.902,16	(2.648.360,82)
Intereses	253.869,02	-	-	-	-	-	(253.869,02)	-
Derivados	57.155,52	81.249,12	14.714,14	-	-	174.295,72	(57.155,52)	270.258,98
Otros pasivos financieros	18.321.985,61	230.941,20	370.291,90	224.774,70	496.189,65	1.826.358,97	(18.321.985,61)	3.148.556,43
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	11.809.012,10	-	11.809.012,10
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	1.459.519,95	-	1.459.519,95
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreedores	2.329.407,26	-	-	-	-	-	(2.329.407,26)	-
Anticipo de clientes	18.465.000,00						(18.465.000,00)	
Total	**65.508.384,23**	**24.296.843,98**	**33.663.868,24**	**20.596.800,78**	**32.422.767,61**	**62.554.258,68**	**(65.508.384,23)**	**95.110.943,38**

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
31 de diciembre de 2020

	Euros							
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años posteriores**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Deudas								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	42.441.686,36	-	-	-	-	-	42.441.686,36
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	1.052.641,90	3.482.323,78	-	-	-	-	(1.052.641,90)	3.482.323,78
Deudas con entidades de crédito	5.745.502,45	13.951.959,76	22.931.763,76	29.921.880,50	10.076.267,64	69.758.745,55	(5.745.502,45)	146.640.617,21
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(819.721,93)	(802.958,86)	(708.145,20)	(632.148,28)	(492.594,24)	(1.943.488,09)	819.721,93	(4.579.334,67)
Intereses	478.917,66	-	-	-	-	-	(478.917,66)	-
Derivados	34.740,28	111.965,13	639.950,24	29.038,54	-	499.653,52	(34.740,28)	1.280.607,43
Otros pasivos financieros	13.693.016,81	675.338,49	406.196,80	209.304,88	416.570,00	1.973.398,28	(13.693.016,81)	3.680.808,45
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	18.375.000,00	-	18.375.000,00
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	2.042.377,61	-	-	-	-	1.459.519,95	(2.042.377,61)	1.459.519,95
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreedores	2.569.465,04	-	-	-	-	-	(2.569.465,04)	-
Total	**24.796.939,82**	**59.860.314,66**	**23.269.765,60**	**29.528.075,64**	**10.000.243,40**	**90.122.829,21**	**(24.796.939,82)**	**212.781.228,51**

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 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
31 de diciembre de 2021

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
NO VINCULADAS – No entidades de crédito							
Accionistas	Euros	8%	8%	2022	15.334.716,30	15.334.716,30	-
Intereses					-	10.223,14	-
					15.334.716,30	**15.344.939,44**	**-**
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	13,81%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						-	796.601,42
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	7,68%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						-	280.331,87
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,10% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	17,30%	2031	905.172,41	-	905.172,41
Intereses						-	382.586,66
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	903.839,69	-	903.839,69
					11.809.012,10	**-**	**13.268.532,05**

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2021

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
NO VINCULADAS – entidades de crédito							
Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2021	5.000.000,00	67.540,33	-
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + diferencial		2023	4.000.000,00	-	77.451,86
Intereses	Euros					1.021,23	
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	4,10%	2023	22.000.000,00	569.110,64	7.909.678,56
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 con entidades de crédito	Euros				-	(57.515,46)	(18.543,23)
Intereses	Euros				-	40.804,18	-
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,50%	2024	18.560.000,00	1.051.663,00	13.111.205,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(76.033,61)	(134.360,76)
Intereses	Euros				-	67.667,04	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,18%	2024	20.108.000,00	81.872,50	1.128.873,37
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	1,20%	2024	1.500.000,00		
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(7.725,28)	(13.524,53)
Intereses						-	-
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,60%	2022	9.500.000,00	7.293.085,05	808.747,97
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(21.140,79)	-
Intereses	Euros				-	91.739,13	-

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2021

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,27%	2032	22.350.000,00	1.030.893,75	17.884.534,50
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			3.011.000,00	104.707,63	2.222.128,56
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(54.995,87)	(604.573,10)
Crédito con entidades de crédito	Euros	Fijo 2,50%	2,50%	2025	1.500.000,00	239.669,62	1.244.187,38
Intereses						7300,83	-
MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Fijo 3,12%	3,70%	2025	9.150.000,00	457.500,00	8.097.750,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado			1.141.432,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(31.853,48)	(93.378,70)
Intereses	Euros				-	19.277,83	-
MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,53%	2032	14.847.515,34	496.411,62	13.860.973,82
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			10.184.659,28	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(30.538,05)	(336.308,90)
Intereses						-	
MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,51%	2032	277.484,66	15.475,40	252.849,24
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			190.340,72	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	-
Intereses					-	-	-
MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,51%	2026	53.000.000,00	-	14.473.576,49
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(392.099,62)	(1.447.671,61)
Intereses					-	15.116,84	-
					204.320.432,00	**10.989.896,41**	**78.423.595,92**
Total					**231.464.160,40**	**26.334.835,85**	**91.692.127,97**

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2020

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
NO VINCULADAS – No entidades de crédito							
Accionistas	Euros	8%	8%	2022	42.441.686,36	-	42.441.686,36
Intereses					-	1.052.641,90	3.482.323,78
					42.441.686,36	**1.052.641,90**	**45.924.010,14**
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	13,81%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						108.736,40	796.601,42
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	7,68%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						364.798,71	280.331,87
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,10% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	17,30%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						1.568.842,50	382.586,66
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	**2.042.377,61**	**19.834.519,95**

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2020

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
NO VINCULADAS – entidades de crédito							
Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2021	5.000.000,00	42.638,84	-
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + diferencial		2023	4.000.000,00	42.736,66	
Intereses	Euros						
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	3,64%	2023	22.000.000,00	935.000,00	15.607.289,20
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 con entidades de crédito	Euros				-	(108.428,04)	(143.778,55)
Intereses	Euros				-	99.541,21	-
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,50%	2024	18.560.000,00	984.847,00	14.039.205,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(76.024,90)	(210.147,68)
Intereses	Euros				-	71.781,58	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,92%	2024	20.108.000,00	867.161,81	11.793.409,39
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,21%	2024	1.500.000,00	64.687,50	1.276.875,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(92.318,79)	(253.939,89)
Intereses						987,07	
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,96%	2025	7.315.000,00	162.499,92	4.005.225,03
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(22.994,65)	(80.449,78)
MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,23%	2029	83.500.000,00	-	37.301.158,13
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(315.286,35)	(2.490.330,31)
Intereses	Euros				-	97.342,46	-

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2020

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	**Moneda**	**Tipo nominal**	**Tipo de interés efectivo**	**Año de vencimiento**	**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	2,48%	2022	**9.500.000,00**	648.609,07	7.201.833,16
Comisiones con entidades de crédito	Euros				**-**	**(38.202,14)**	**(21.142,01)**
Intereses	Euros				**-**	**84.790.06**	**-**
MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	1,92%	2027	11.500.000,00	-	11.500.000,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(42.754,82)	(249.500,70)
Intereses	Euros				-	38.972,22	-
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,57%	2032	22.350.000,00	1.375.366,00	17.866.417,87
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			3.011.000,00	62.169,21	1.194.446,68
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(58.254,08)	(624.667,58)
Crédito con entidades de crédito	Euros	Fijo 2,50%	2,56%	2025	1.500.000,00	188.336,52	1.316.145,13
MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Fijo 3,12%	3,64%	2025	9.150.000,00	370.387,38	8.413.612,62
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado			1.141.432,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(31.334,16)	(125.336,65)
Intereses	Euros				-	19.793,28	-
MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,53%	2032	14.847.515,34	-	14.848.265,33
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			10.184.659,28	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(33.151,43)	(369.938,46)
Intereses						64.504,22	
MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,51%	2032	277.484,66		277.484,66
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			190.340,72	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(972,58)	(10.853,05)
Intereses						1.205,58	
					244.635.432,00	**5.404.698,18**	**142.061.282,54**
Total					**305.452.118,36**	**8.273.233,53**	**207.959.858,70**

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales 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 2021

	31 de diciembre de 2021						
	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 consolidados del ejercicio	-	-	14.945.254,32	-	-	-	14.945.254,32
Impuesto sobre sociedades	-	-	(979.802,76)	-	-	-	(979.802,76)
Beneficios antes de impuestos consolidados	-	-	15.925.057,08	-	-	-	15.925.057,08
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	**15.925.057,08**	-	-	**-**	**15.925.057,08**

Este anexo forma parte integrante de la nota 19 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales 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 2020

	31 de diciembre de 2020						
	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 consolidados del ejercicio	-	-	10.640.055,12	-	-	-	10.640.055,12
Impuesto sobre sociedades	-	-	(776.372,38)	-	-	-	(776.372,38)
Beneficios antes de impuestos consolidados	-	-	9.863.682,74	-	-	-	9.863.682,74
Diferencias temporarias							
Con origen en ejercicios anteriores	2.945.100,60	-	2.945.100,60	-	-	-	2.945.100,60
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	**12.808.783,34**	-	-	**-**	**12.808.783,34**

Este anexo forma parte integrante de la nota 19 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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 2021

31 de diciembre de 2021	Euros		
	Pérdidas y ganancias	**Patrimonio neto**	**Total**
Saldo de ingresos y gastos consolidados antes de impuestos del ejercicio	15.925.057,089 48	-	15.925.057,089 48
Impuesto al 0%	-	-	-
Ingreso por reconocimiento de activos por impuesto diferido	611.418,59	-	611.418,59
Ajuste impuesto de ejercicio 2020	(1.591.221,35)		(1.591.221,35)
	(979.802,76)	**-**	**(979.802,76)**

Este anexo forma parte integrante de la nota 19 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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 2020

	Euros		
31 de diciembre de 2020	**Pérdidas y ganancias**	**Patrimonio neto**	**Total**
Saldo de ingresos y gastos consolidados antes de impuestos del ejercicio	9.863.682,74	-	9.863.682,74
Impuesto al 0%	-	-	-
Ingreso por reconocimiento de activos por impuesto diferido	776.372,38	-	**776.372,38**
	776.372,38	**-**	**776.372,38**

Este anexo forma parte integrante de la nota 19 de las notas explicativas de Las cuentas anuales consolidadas, junto con las cuales debería ser leído.

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

Informe de Gestión

Ejercicio 2020

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

Los ingresos del Grupo encabezado por Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 ascendieron a 9.486.210,90 euros, inferior al mismo periodo del año anterior dadas las ventas de inversiones inmobiliarias realizadas durante el ejercicio 2021.

El resultado consolidado al cierre del ejercicio 2021 asciende a 16.233.986,72 euros, destacando principalmente el resultado de las citadas ventas de inversiones inmobiliarias en las sociedades MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. (en conjunto, 30 millones de euros) así como la liquidación por parte de la Compañía de Seguros de un importe de 9 millones de euros como indemnización por los daños sufridos en la nave propiedad de MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. derivados de la tormenta Filomena así como de un incendio posterior.

En relación a las altas de inversiones inmobiliarias del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 cabe indicar que:

- Principalmente corresponden a la activación de costes por importe de 23.191.743,65 euros (de los cuales 1.312.791,12 euros corresponden a intereses capitalizados) relacionados con la construcción de dos edificios de oficinas por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. situados en la zona del 22@ de Barcelona. Adicionalmente se han activado costes por impuestos de construcción, instalaciones y obras de adecuación por importe de 25.152.978,97 (de los cuales 312.135,39 euros corresponden a intereses capitalizados) relacionados con la construcción de un edificio de oficinas situado en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU “La Escocesa” (Barcelona) por parte de MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. Por último se han activado costes por importe de 15.037.781,19 euros relacionados con la construcción de la nave logística por parte de MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. y;

- En menor medida se han producido altas de obras en curso por mejoras realizadas en los activos inmobiliarios en otras sociedades participadas.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2021 el Grupo ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

		Euros	
	Número	**Nominal**	**Precio medio de adquisición/venta**
Saldo al 01.01.2021	**272.365,00**	273.264,00	**1,16**
Adquisiciones	8.558,00	8.558,00	1,17
Enajenaciones	(133.143,00)	(133.143,00)	1,18
Saldo al 31.12.2021	**147.780,00**	**147.780,00**	**1,18**

4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero.

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.

(j) 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 nocionales 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 (véase nota 17). 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
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 estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo 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 consolidada del ejercicio (beneficio por importe 114.870,94 euros durante el ejercicio 2021, y 2.160,50 euros en el ejercicio 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 40.621,11 euros en CaixaBank, S.A. y 40.628,01 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes (163.337,87 euros en CaixaBank, S.A. y 163.942,19 euros en Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2020).

- 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, 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 (no figurando resultado en el ejercicio 2021 y beneficio por importe de 26.072,56 euros en el ejercicio 2020).

El derivado de Caixabank, S.A. llegó a su vencimiento el 6 de octubre de 2020 y por consiguiente no figura ningún saldo en el balance a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020, y el derivado de Banco Sabadell, S.A. llegó a su vencimiento el 6 de octubre de 2020 y por tanto no figura saldo alguno en el balance a 31 de diciembre de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

- 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
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 (beneficio por importe de 34.740,28 euros durante el ejercicio 2021, y 14.903,00 euros durante el ejercicio 2020).

El derivado de Caixabank, S.A. llegó a su vencimiento el 30 de setiembre de 2021 y por consiguiente no figura ningún saldo en el balance a 31 de diciembre de 2021 (34.740,28 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente).

Asimismo, dicha 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	05/10/2018	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 (pérdidas por importe de 14.324,40 euros durante el ejercicio 2021, y 2.629,65 euros en el ejercicio 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 14.714,14 euros, registrado como pasivo no corriente (29.038,54 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente).

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. suscribió el 22 de noviembre de 2019 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 0,0759% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	22/11/2019	22/11/2024	23.503.809,60
- Banco Santander, S.A.	22/11/2019	22/11/2024	15.669.206,40

El valor razonable de estas 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 373.724,19 euros durante el ejercicio 2021 y 364.310,48 euros durante el ejercicio 2020).

El valor del derivado de Caixabank, S.A. a 31 de diciembre de 2021 es de 74.302,07 euros registrado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (297.828,07 euros a 31 de diciembre de 2021 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2021 es de 51.627,26 euros registrado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (201.825,45 euros a 31 de diciembre de 2020 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	21/07/2018	21/07/2022	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 (beneficio por importe de 54.809,61 euros durante el ejercicio 2021, y de 20.917,30 euros en el ejercicio 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 57.155,52 registrado como pasivo corriente (111.965,13 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente).

- 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.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	08/11/2018	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 (beneficio por importe de 138.374,46 euros durante el ejercicio terminado en 2021 y de 81.645,98 euros en el ejercicio terminado el 2020).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 174.295,72 euros registrado como pasivo no corriente (312.670,18 euros a 31 de diciembre de 2020 como pasivo no corriente) a pesar de que, atendiendo a su vencimiento contractual, debiera estar registrado a largo plazo.

- La sociedad MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. suscribió el 15 de setiembre de 2021 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 0,39% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés	15/03/2024	15/03/2024	37.100.000,00

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 la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 0,00 euros.

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 44,69 días.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

Con efectos a fecha de 13 de enero de 2022, el Grupo procedió a la venta de una nave logística sita en Alcalá de Henares (Madrid), calle Juan Huarte de San Juan, número 4, por un precio de 24.054.301,00 euros.

Con fecha 1 de abril de 2022, la Sociedad procedió a la venta de los instrumentos de patrimonio que ostentaba en el capital de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. por un precio de 68.745.359,29 euros.

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

Ejercicio 2020

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 8 de abril de 2022, procede a preparar Las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión intermedio consolidado del periodo comprendido entre 1 de enero de 2021 y 31 de diciembre de 2021. 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 2021

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

Informe de Auditoría de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2021)

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 2021, 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 2021, 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.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la organización global de KPMG de firmas miembro independientes afiliadas a KPMG International Limited, sociedad inglesa limitada por garantía.
Todos los derechos reservados.
Paseo de la Castellana, 259C 28046 Madrid

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10
Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec 8, H. M -188.007, Inscrip 9
N.I.F. B-78510153

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 (véanse notas 4, 8 y 10)

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 2021. La Sociedad evalúa anualmente la existencia, o no, de eventos que indiquen evidencia objetiva 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, el entendimiento del 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 en las sociedades participadas, para cuyo cálculo figuran tasaciones realizadas por experto independiente, habiendo involucrado a nuestros especialistas en valoraciones para su revisión.

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 2021, 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, así como 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 2021 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

David Relats Barragán
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20680

28 de abril de 2022

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2022 Núm. 20/22/08903
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
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 2021

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 e Informe de Gestión del ejercicio

31 de diciembre de 2021

(Junto con el Informe de Auditoria)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balance

a 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Activo	*Nota*	*31.12.2021*	*31.12.2020*
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		**127.911.009,28**	**162.643.941,43**
Instrumentos de patrimonio	**Nota 8**	107.111.853,62	141.180.843,59
Créditos a empresas	**Notas 9 y 10**	20.799.155,66	21.463.097,84
Total activos no corrientes		**127.911.009,28**	**162.643.941,43**
Activos no corrientes mantenidos para la venta	**Nota 5**	**21.568.989,97**	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**860.151,16**	**11.000.068,52**
Clientes empresas del grupo y asociadas	**Notas 9 y 10**	723.600,40	10.794.058,50
Deudores varios	**Notas 9 y 10**	3.133,85	1.749,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Notas 10 y 15**	133.416,91	204.261,02
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**26.639.873,02**	**14.749.164,99**
Créditos a empresas	**Notas 9 y 10**	26.639.873,02	14.749.164,99
Inversiones financieras a corto plazo		**13.917,62**	**-**
Otros activos financieros	**Notas 9 y 10**	13.917,62	-
Periodificaciones a corto plazo		**22.871,47**	**109.788,69**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**691.105,39**	**697.461,51**
Tesorería		691.105,39	697.461,51
Total activos corrientes		**49.796.908,63**	**26.556.483,71**
Total activo		**177.707.917,91**	**189.200.425,14**

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balance

a 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	*Nota*	*31.12.2021*	*31.12.2020*
Fondos propios	**Nota 11**	**125.750.104,54**	**124.154.396,03**
Capital			
Capital escriturado		122.723.624,00	122.723.624,00
Prima de emisión		3.980.126,16	3.980.126,16
Reservas			
Legal y estatutarias		875.578,04	-
(Acciones y participaciones propias)		(147.780,00)	(272.365,00)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.583.339,20)	(11.032.769,54)
Resultado del ejercicio		19.906.245,78	8.755.780,41
(Dividendo a cuenta)		(17.004.350,24)	-
Total patrimonio neto		**125.750.104,54**	**124.154.396,03**
Deudas a largo plazo	**Notas 12 y 13**	**77.451,86**	**45.966.746,80**
Deudas con entidades de crédito		77.451,86	42.736,66
Otros pasivos financieros		-	45.924.010,14
Total pasivos no corrientes		**77.451,86**	**45.966.746,80**
Deudas a corto plazo	**Notas 12 y 13**	**83.879,62**	**3.291.909,44**
Deudas con entidades de crédito		68.561,56	43.701,37
Otros pasivos financieros		15.318,06	3.248.208,07
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**Notas 12 y 13**	**32.737.592,35**	**5.770.079,83**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**19.058.889,54**	**10.017.293,04**
Acreedores varios	**Notas 12 y 13**	429.644,76	217.094,23
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Notas 13 y 15**	164.244,78	9.800.198,81
Anticipos de clientes	**Nota 13**	18.465.000,00	-
Total pasivos corrientes		**51.880.361,51**	**19.079.282,31**
Total patrimonio neto y pasivo		**177.707.917,91**	**189.200.425,14**

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

correspondiente al ejercicio anual terminado el

31 de diciembre de 2021

(Expresada en euros)

	Nota	2021	2020
Importe neto de la cifra de negocios	**Notas 17 y 18**	**26.634.007,02**	**3.886.828,48**
Prestación de servicios		2.384.003,14	1.906.387,66
Ingresos financieros		2.191.967,52	1.980.440,82
Ingresos por dividendos		22.058.036,36	-
Otros ingresos de explotación		**500.038,27**	**720,00**
Gastos de personal		**(187.449,58)**	**(163.098,97)**
Sueldos, salarios y asimilados		(157.000,16)	(131.750,05)
Cargas sociales	**Nota 17**	(30.449,42)	(31.348,92)
Otros gastos de explotación		**(3.479.096,37)**	**(3.201.850,35)**
Servicios exteriores		(3.473.684,73)	(3.128.376,11)
Tributos		(5.411,64)	(73.474,24)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**-**	**8.545.517,20**
Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado	**Nota 8**	-	8.545.517,20
Otros resultados		**64,84**	**(31.473,77)**
Resultado de explotación		**23.467.564,18**	**9.036.642,59**
Ingresos financieros		**200,50**	**3.393.856,13**
De participaciones en instrumentos de patrimonio			
En empresas del grupo y asociadas			2.151.081,72
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		200,50	3.699,82
Incorporación al activo de gastos financieros	**Nota 7**	-	1.239.074,59
Gastos financieros		**(3.584.585,92)**	**(3.673.861,31)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.543.299,78)	(3.593.834,21)
Por deudas con terceros		(41.286,14)	(80.027,10)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		**23.067,02**	**(857,00)**
Cartera de negociación y otros		23.067,02	(857,00)
Resultado financiero		**(3.561.318,40)**	**(280.862,18)**
Resultado antes de impuestos		**19.906.245,78**	**8.755.780,41**
Resultado del ejercicio		**19.906.245,78**	**8.755.780,41**

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

MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	2021	*2020*
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**19.906.245,78**	**8.755.780,41**
Total de ingresos y gastos reconocidos	**19.906.245,78**	**8.755.780,41**

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2021

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(272.365,00)**	**(11.032.769,54)**	**-**	**8.755.780,41**	**124.154.396,03**
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	19.906.245,78	**19.906.245,78**
Operaciones con socios o propietarios							
Acciones propias (adquiridas) y vendidas	-	-	124.585,00	-	-	-	**124.585,00**
Dividendos	-	-	-	-	(17.004.350,24)	(1.430.772,03)	**(18.435.122,27)**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	7.325.008,38	-	(7.325.008,38)	**-**
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(147.780,00)**	**(3.707.761,16)**	**(17.004.350,24)**	**19.906.245,78**	**125.750.104,54**

	Capital escriturado	Prima de emisión	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(273.264,00)**	**(9.084.578,67)**	**(1.948.190,87)**	**115.397.716,62**
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	8.755.780,41	**8.755.780,41**
Operaciones con socios o propietarios						
Acciones propias (adquiridas) y vendidas	-	-	899,00	-	-	**899,00**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(1.948.190,87)	1.948.190,87	**-**
Saldo al 31 de diciembre de 2020	**122.723.624,00**	**3.980.126,16**	**(272.365,00)**	**(11.032.769,54)**	**8.755.780,41**	**124.154.396,03**

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2021

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**19.906.245,78**	**8.755.780,41**
Ajustes del resultado			
Correcciones valorativas por deterioro	**Nota 8**	-	1.000.000,00
Resultado por enajenaciones de participaciones en empresas del grupo	**Nota 8**	-	(9.545.517,20)
Ingresos financieros		(24.250.204,38)	(5.374.296,95)
Gastos financieros		3.584.585,92	3.673.861,31
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(23.067,02)	857,00
Otros ingresos y gastos		86.852,38	(83.746,61)
Cambios en el capital corriente			
Deudores y otras cuentas a cobrar		10.139.917,36	(9.761.590,40)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(9.384.753,08)	9.658.227,53
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Cobro por impuesto de sociedades		-	25.740,99
Pago de intereses	**Nota 13**	(6.786.512,88)	(7.013.770,19)
Cobros de dividendos		22.058.036,36	2.151.081,72
Cobro de intereses		207.937,78	806.759,54
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**15.539.038,22**	**(5.706.612,85)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas		(6.931.010,03)	(300.000,00)
Créditos a empresas del grupo y asociadas	**Nota 10**	(12.582.500,00)	(705.000,00)
Inversiones inmobiliarias		(3.248.208,07)	(15.426.940,24)
Otros activos financieros		(13.917,62)	-
Cobros por desinversiones			
Empresas del grupo y asociadas		41.235.773,92	17.905.517,20
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**18.460.138,20**	**1.473.576,96**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**Nota 11**		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		(8.558,00)	(61.099,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		133.143,00	61.998,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**Nota 13**		
Emisión			
Deudas con accionistas		-	8.400.000,00
Deudas con entidades de crédito		59.616,69	85.375,50
Deudas con empresas del grupo y asociadas		14.790.000,00	2.600.000,00
Devolución y amortización de			
Deudas con accionistas		(28.159.611,96)	(14.812.552,46)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(2.385.000,00)	(600.000,00)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de Patrimonio			
Dividendos		(18.435.122,27)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(34.005.532,54)**	**(4.326.277,96)**
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes		**(6.356,12)**	**(8.559.313,85)**
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		697.461,51	9.256.775,36
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		691.105,39	697.461,51

(Continúa)

(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 8, 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 reformulado el 8 de abril de 2022 las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2021, que muestran unos beneficios consolidados de 16.233.990,63 euros (beneficios consolidados de 10.640.055,12 euros en 2020) y un patrimonio neto consolidado de 129.198.484,75 euros (131.275.035,30 euros en 2020).

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

(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 sabre 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 aquellas 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 articulo 3 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre , por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley 11 / 200 9 ") . (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.

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.

(Continúa)

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 de mayo de 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 de septiembre de 2016.

- 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 de septiembre de 2016.

- MRE-III–Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.

- MRE-III–Proyecto Cinco, 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 2020 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 MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. no cumplía con:

  - 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.

    Dicho porcentaje no figuró cumplido en los ejercicios 2019 ni 2018. En este sentido, a pesar de haberse cumplido en el ejercicio inmediato siguiente tal como permite la normativa, esto es, en el ejercicio 2020, dado que no se cumplía el requisito detallado en el apartado siguiente, la Sociedad pasó a aplicar, de manera retroactiva, el régimen general del impuesto de sociedades.

  - La obligación de que 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 (i) 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 (ii) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

    Tal y como se ha comentado anteriormente dicho porcentaje figuraba incumplido para el ejercicio 2020, motivo por el cual la Sociedad pasó a aplicar a partir de ese monento, de manera retroactiva, el régimen general del Impuesto de sociedades.

- 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.

(Continúa)

- 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 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 2018, 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 2018, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018.

- MRE-III–Proyecto Catorce, S.L. constituida en fecha 9 de agosto de 2018.

Excepto por MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.. y MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., las cuales están participadas por la Soceidad en un 77,60%, las sociedades se encuentran participadas en un 100% por la Sociedad. Todas las sociedades participadas tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y, a excepción de las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. y MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., 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:

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 por el resto de las 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 2021 y 31 de diciembre de 2020.

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.

(Continúa)

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 por el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2021.

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 esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   (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 esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

   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 BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil), 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 11.

   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.».

(Continúa)

Dicho requisito figura cumplido.

4. 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 2020 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2021, 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, fueron las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. El resto de las sociedades participadas generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, figuran las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Siete, 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 las sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 2021 la Sociedad cumple 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 Inmobiliario,

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad dominante y, en su caso, sus sociedades dependientes que no son consideradas por sí mismas SOCIMI, 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.

(Continúa)

(2) Bases de presentación

(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han reformulado a partir de los registros contables de Meridia Real Estate, SOCIMI, S.A., de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2021, que han sido reformuladas el 8 de abril de 2022, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

En fecha 31 de marzo de 2022 fueron formuladas las cuentas anaules del ejercicio 2021, pero las mismas han sido reformuladas en fecha 8 de abril de 2022 a los efectos de incluir el estado liquidativo de dividendo a cuenta correspondiente al dividendo a cuenta aprobado por el Consejo de Administración el mismo 8 de abril de 2022, que se incluye en la nota 3.

(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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Los cambios al Plan General de Contabilidad son de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021 y se centran principalmente en los criterios de reconocimiento, valoración y desglose de ingresos e instrumentos financieros, si bien los mismos no han afectado en forma significativa a las presentes cuentas anuales.

(c) Transición a las nuevas normas contables

Los principios contables y las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad para la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los mismos que los aplicados en el ejercicio anterior, excepto por la adopción del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como por la adopción de la Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Las principales modificaciones se refieren esencialmente a la trasposición al ámbito contable local de gran parte de las normas recogidas por la NIIF-UE 9, la NIIF-UE 15, NIIF-UE 7, y por la NIIF-UE 13.

La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros ni en el reconocimiento de ingresos en reservas a 1 de enero de 2021 como resultado de la aplicación de la nueva normativa contable.

(Continúa)

Como consecuencia de la nueva normativa, a partir de 1 de enero de 2021 las políticas contables de la Sociedad en lo referente a activos y pasivos y otros instrumentos financieros y reconocimiento de ingresos se han modificado como sigue:

a) Instrumentos Financieros

En relación con los activos y pasivos financieros se introducen nuevos criterios para la clasificación, valoración y baja en cuentas de éstos, e introduce nuevas reglas para la contabilidad de coberturas.

La Sociedad, en la primera aplicación de esta norma a 1 de enero de 2021, ha optado por la solución práctica de no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020, optando por la aplicación prospectiva para la clasificación de instrumentos financieros.

Se toma la opción de cambiar la clasificación de activos y pasivos de 2020 sin afectar a su valoración. La Sociedad no ha tenido ningún ajuste al importe en libros de los activos y pasivos financieros en reservas a 1 de enero de 2021. En relación a los activos financieros correspondientes a instrumentos de deuda, la Sociedad mantiene dichos activos principalmente con el objetivo de obtener los flujos de efectivo contractuales, por lo que se siguen valorando a coste amortizado a partir del 1 de enero de 2021. Los pasivos financieros se siguen valorando también a coste amortizado a partir de dicha fecha.

La norma implica un mayor desglose de información en las notas de la memoria referente a instrumentos financieros, esencialmente en gestión del riesgo y en la jerarquía de valor razonable y técnicas de valoración.

b) Reconocimiento de Ingresos

La norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de los ingresos derivados de los contratos con clientes, en donde los ingresos deben reconocerse en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. Los ingresos ordinarios representan la transferencia de bienes o servicios comprometidos a los clientes por un importe que refleja la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios.

La Sociedad ha optado como método de primera aplicación a 1 de enero de 2021 la solución práctica de aplicar la nueva norma para los nuevos contratos a partir de dicha fecha, optando por no reexpresar la información comparativa para el ejercicio 2020.

La Sociedad ha revisado las políticas internas de reconocimiento de ingresos para las distintas tipologías de contratos con clientes identificando las obligaciones de desempeño, la determinación del calendario de satisfacción de estas obligaciones, el precio de la transacción y su asignación, con el objetivo de identificar posibles diferencias con el modelo de reconocimiento de ingresos de la nueva norma, sin encontrar diferencias significativas entre ambos ni obligaciones de cumplimiento que dieran lugar al reconocimiento de pasivos por contratos con clientes.

(d) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(e) 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 o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- 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.

(Continúa)

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 2021, 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 distribución del beneficio de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2021 fue la siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	8.755.780,41
	8.755.780,41
Distribución	
Reserva legal	875.578,04
Dividendos	1.430.772,03
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	6.449.430,34
	8.755.780,41

La propuesta de distribución del resultado de 2021 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	Euros
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	19.906.245,78
	19.906.245,78
Distribución	
Reserva legal	1.990.624,58
Dividendos	17.915.621,20
	19.906.245,78

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, 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)

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

El consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 22 de julio de 2021 acordó distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2021, en efectivo, por importe de 17.004.350,24 euros

El Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 8 de abril de 2022 acordó por unanimidad distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2021 por importe de 911.270,96 euros y otro a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 33.995.616,11 euros, ambos pagado en efectivo.

Esta cantidades a distribuir no excedían de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estados contables previsionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los mencionados dividendos se expone a continuación:

Dividendo a cuenta del ejercicio 2021 aprobado con fecha 22 de julio de 2021

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2021:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2021	18.974.101,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1.897.410,00)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2021	17.076.691,00
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	17.004.350,24
Previsión de tesorería del período comprendido entre 22/07/2021 y 21/07/2022	
Saldos de tesorería al 22/07/2021	16.600.000,00
Cobros proyectados	59.565.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2021 aprobado el 22 de julio de 2021	(74.363.000,00)
Saldos de tesorería proyectados al 21 de julio de 2022	1.803.000,00

(Continúa)

Dividendo a cuenta del ejercicio 2021 aprobado con fecha 8 de abril de 2022

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2021:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2021	19.906.245,78
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1.990.624,58)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2021	17.915.621,20
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	17.915.621,20

Dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado con fecha 8 de abril de 2022

	Euros
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2022:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022	50.020.164,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(5.002.016,40)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022	45.018.147,60
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	33.995.616,11
Previsión de tesorería del período comprendido entre 8/04/2022 y 7/04/2023	
Saldos de tesorería al 8/04/2022	46.669.915,73
Cobros proyectados	4.449.626,65
Pagos proyectados, incluido los dividendos a cuenta de los ejercicios 2021 y 2022	(46.421.423,29)
Saldos de tesorería proyectados al 7 de abril de 2023	4.698.119,09

(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.

(Continúa)

(b) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad reconoce en este epígrafe los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos, cuyo valor contable va a ser recuperado fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por uso continuado. Para clasificar los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos como mantenidos para la venta, éstos deben encontrarse disponibles, en sus condiciones actuales, para su enajenación inmediata, sujetos exclusivamente a los términos usuales y habituales a las transacciones de venta, siendo igualmente necesario que la baja del activo se considere altamente probable.

Los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no se amortizan, valorándose al menor de su valor contable y valor razonable menos los costes de venta.

La Sociedad reconoce las pérdidas por deterioro de valor, iniciales y posteriores, de los activos clasificados en esta categoría con cargo a resultados de operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que se trate de operaciones interrumpidas. Las pérdidas por deterioro de valor de la UGE se reconocen reduciendo, en su caso, el valor del fondo de comercio asignado a la misma y a continuación a los demás activos no corrientes, prorrateando en función del valor contable de los mismos. Las pérdidas por deterioro de valor del fondo de comercio no son reversibles.

Los beneficios por aumentos del valor razonable menos los costes de venta, se reconocen en resultados, hasta el límite de las pérdidas acumuladas por deterioro reconocidas con anterioridad ya sea por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o por pérdidas por deterioro reconocidas con anterioridad a la clasificación.

La Sociedad valora los activos no corrientes que dejen de estar clasificados como mantenidos para la venta o que dejen de formar parte de un grupo enajenable de elementos, al menor de su valor contable antes de su clasificación, menos amortizaciones o depreciaciones que se hubieran reconocido si no se hubieran clasificado como tales y el valor recuperable en la fecha de reclasificación. Los ajustes de valoración derivados de dicha reclasificación se reconocen en resultados de las operaciones continuadas.

(c) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo clasifica los instrumentos financieros 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.

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

(Continúa)

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. El Grupo clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. El Grupo clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;

- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;

- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o

- Es una obligación que el Grupo en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

El Grupo clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

El Grupo clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

(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)

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 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) Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

El Grupo reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, el Grupo reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

(v) Activos y pasivos financieros a coste amortizado

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

(Continúa)

(vi) Bajas de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que el Grupo retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- El Grupo no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada el Grupo para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por el Grupo durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En las transacciones en las que el Grupo registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

(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.

El Grupo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

(Continúa)

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, el Grupo utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

El Grupo reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

(viii) *Bajas y modificaciones de pasivos financieros*

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.

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. No obstante, en las adquisiciones de inversiones en empresas del grupo que no calificarían como una combinación de negocios, los costes de transacción se incluyen igualmente en el coste de adquisición de las mismas.

(x) Intereses y dividendos

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(Continúa)

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 o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

(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, 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.

(d) 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.

(e) 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.

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

Los ingresos procedentes de los servicios de Management fees se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo del contrato, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos contratos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

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

(Continúa)

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.

(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 fees a las sociedades dependientes de la misma.

La Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, así como los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas como importe neto de la cifra de negocios, de acuerdo con la consulta publicada en el Boletín 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Se ha habilitado una partida dentro del margen de explotación para recoger las correcciones valorativas por deterioro y las enajenaciones efectuadas en los instrumentos de patrimonio asociadas a su actividad.

(g) 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.

(Continúa)

(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:

- 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 la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(h) 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 doces 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.

(Continúa)

- 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.

(i) 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.

(j) 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 y riesgo de liquidez. 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 crédito y riesgo de liquidez.

(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.

(Continúa)

La Sociedad presenta un Fondo de maniobra negativo por importe de 2.083.452,88 euros, motivado por dos aspectos claves por el importe registrado en anticipo de clientes por importe de 18.450.000,00 euros cuya venta se ha realizado a 1 de abril de 2022 y los préstamos con socios por importe de 15.344.939,44 euros devueltos en 2022 a raíz de la venta mencionada anteriormente.

(6) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad tiene clasificado a 31 de diciembre de 2021 como activos no corrientes mantenidas para la venta los instrumentos de patrimonio representativos del 77,60% del capital de la Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco,S.A. por importe de 21.568.989,97 euros dado que se cumplían los requisitos para ello, habiéndose producido la venta efectiva el 1 de abril de 2022.

A 31 de diciembre de 2020 no figuraban activos mantenidos para la venta

(7) Inversiones Inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se encontraban registradas Inversiones Inmobiliarias.

Los movimientos habidos durante el ejercicio comparativo en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias fueron los siguientes:

Descripción	Euros		
	31.12.2020		
	Inversiones en curso	Inversiones en adaptación y anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2020	26.273.074,81	1.487.045,32	27.760.120,13
Altas	-	7.050.723,46	7.050.723,46
Bajas	(26.273.074,81)	(8.537.768,78)	(34.810.843,59)
Coste al 31 de diciembre de 2020	-	-	-
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2020	-	-	-

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantiene inversiones inmobiliarias en el balance.

En fecha 17 de diciembre del 2018, la Sociedad adquirió cinco parcelas situadas en el distrito de Sant Martí de Provençals, -Sector del PMU “La Escocesa”- (Barcelona), para construir oficinas destinadas al alquiler, 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 fue 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 encontraba reducido en el coste de adquisición de dichos inmuebles mencionado anteriormente.

Las altas en inversiones en curso durante el ejercicio 2020, por importe de 7.050.723,46 euros (de los cuales 1.239.074,59 euros correspondían a intereses capitalizados), correspondían principalmente a los costes del desarrollo del proyecto de construcción de 2 edificios de oficinas destinadas para el alquiler en la zona del 22@ de Barcelona.

(Continúa)

En relación a las bajas en inversiones en curso durante el ejercicio 2020, de conformidad con la escritura pública de fecha 9 de diciembre de 2020, con número de protocolo 4.229, la Sociedad dispuso el aumento de capital de la sociedad MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. en la cantidad de 3.200 euros mediante la emisión de 3.200 nuevas participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión, las cuales fueron totalmente asumidas y desembolsadas por la Sociedad como único socio mediante aportación no dineraria de las cinco parcelas situadas en el distrito de Sant Martí de Provençals, -Sector del PMU "La Escocesa"- (Barcelona) adquiridas durante el ejercicio 2018, en las cuales la Sociedad estaba realizando obras para la construcción de los 2 edificios de oficinas destinadas al alquiler comentadas anteriormente. El importe en libros de la aportación no dineraria a fecha de escritura ascendía a 34.810.843,59 euros.

(a) Régimen fiscal de la aportación no dineraria realizada en 2020

La aportación no dineraria de las inversiones inmobiliarias realizada durante el ejercicio 2020 se acogió al régimen de neutralidad fiscal al concurrir las circunstancias exigibles para ello. Por consiguiente, en aplicación del artículo 86 de la Ley del Impuesto de Sociedades cabe indicar lo siguiente:

- El periodo impositivo en el que la Sociedad adquirió los bienes aportados fue el del ejercicio 2018.
- Dichos bienes fueron registrados en la sociedad receptora (MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.) por un importe de 48.400.000,00 euros.
- El valor contable y fiscal de los bienes aportados ascendía a 34.810.843,59 euros.
- Las participaciones de MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. recibidas como contraprestación a la aportación realizada fueron registradas por importe de 34.810.843,59 euros.
- La Sociedad no disfrutó de beneficios fiscales respecto de los que la Sociedad debía asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 84 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

(8) 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
	No corriente	**No corriente**
Empresas del Grupo		
Participaciones	108.111.853,62	142.180.843,59
Correcciones valorativas por deterioro	(1.000.000,00)	(1.000.000,00)
Total	**107.111.853,62**	**141.180.843,59**

El detalle del resultado por enajenaciones de participaciones es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
	No corriente	**No corriente**
Beneficios		
Inversiones en empresas del grupo	-	9.545.517,20
Total	**-**	**9.545.517,20**

(Continúa)

Con fecha 26 de junio de 2019, la Sociedad alcanzó un acuerdo con opción a compra para la venta del 100% de las participaciones sociales de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. a una sociedad tercera quedando dicho acuerdo sujeto a determinadas condiciones suspensivas. Finalmente, con fecha 13 de enero de 2020, y tras el cumplimiento de estas condiciones se ejecutó la operación de venta, formalizándose la escritura de compraventa en fecha 31 de enero de 2020 y la escritura de ajuste del precio en fecha 29 de julio de 2020. El impacto de la venta ha supuesto un beneficio antes de impuesto de 9.545.517,20 euros, registrado en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado”.

(a) Participaciones en empresas del grupo

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

Con fecha 23 de septiembre de 2021, la Junta general extraordinaria y universal de accionistas de la Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. aprobó por unanimidad la escisión parcial de la sociedad a favor de una sociedad beneficiaria de nueva creación denominada MRE-III-Proyecto Quince, S.L., de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 78 bis LME y en los términos y condiciones que resulten del Proyecto de Escisión Parcial formulado por el órgano de administración de la sociedad en fecha 13 de agosto de 2021, depositado en el Registro Mercantil de Barcelona.

La operación de escisión parcial implicó el traspaso en bloque por sucesión universal, en favor de la sociedad beneficiaria de nueva creación denominada MRE-III-Proyecto Quince, S.L., de parte del patrimonio de la Sociedad dedicada a la participación financiera en MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U.

Con esta operación la participación en relación con la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. quedó en 21.568.989,97 euros.

Con fecha 13 de diciembre de 2021 la Sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U. se fusiono por absorción con la Sociedad MRE-III-Proyecto Quince, S.L. quedando una participación en la primera de 6.931.010,03 euros.

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 los meses de enero de 2022 y 2021. En este sentido la Sociedad ha reconocido una corrección valorativa por deterioro a 31 de diciembre de 2020 en relación a su participación en la sociedad MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.

(Continúa)

(9) 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			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
Préstamos y partidas a cobrar				
Créditos con empresas del grupo				
Tipo fijo	15.362.500,00	24.655.236,11	16.862.500,00	13.912.500,00
Intereses	5.436.655,66	1.984.636,91	4.600.597,84	836.664,99
Otros activos financieros	-	13.917,62	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar con empresas del grupo	-	723.600,40	-	10.794.058,50
Deudores varios	-	3.133,85	-	1.749,00
Total activos financieros	**20.799.155,66**	**27.380.524,89**	**21.463.097,84**	**25.544.972,49**

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

(10) 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos				
Tipo Fijo	15.362.500,00	24.655.236,11	16.862.500,00	13.912.500,00
Intereses	5.436.655,66	1.984.636,91	4.600.597,84	836.664,99
Total	**20.799.155,66**	**26.639.873,02**	**21.463.097,84**	**14.749.164,99**

Los créditos a largo plazo a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2021 corresponden a los siguientes créditos concedidos a:

a. MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 6.762.500,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 2.741.943,16 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.

(Continúa)

b. MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. por importe de 5.900.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 2.012.490,00 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.

c. MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. por importe de 2.700.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 682.222,50 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 2020 correspondían a los siguientes créditos concedidos a:

a. MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 6.762.500,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 2.186.572,84 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.

b. MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 1.500.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 425.587,50 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 era el 31 de diciembre de 2022.

c. MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. por importe de 5.900.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 1.527.952,50 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.

d. MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. por importe de 2.700.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 460.485,00 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.

Los créditos anteriores a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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. 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 2021, los importes de créditos a corto plazo corresponden a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

a. MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. por importe de 5.490.000,00 euros.

b. MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. por importe de 717.736,11 euros.

c. MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 965.000,00 euros.

d. MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. por importe de 2.657.500,00 euros.

e. MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. por importe de 5.200.000,00 euros.

f. MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. por importe de 155.000,00 euros.

(Continúa)

g. MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. por importe de 7.030.000,00 euros.

h. MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U. por importe de 940.000,00 euros.

Estas líneas de crédito devengan un tipo de interés del 3,5% anual, pagadero al vencimiento de estos, que en todos los casos es con anterioridad a 31 de diciembre de 2022, prorrogable anualmente.

A 31 de diciembre de 2021 figuraba también a corto el crédito concedido a la sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 1.500.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 548.775,00 euros. El tipo de interés de este crédito era 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.

Al 31 de diciembre de 2020, los importes de créditos a corto plazo correspondían a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

a. MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 1.117.500,00 euros.

b. MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. por importe de 2.690.000,00 euros.

c. MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. por importe de 500.000,00 euros

d. MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 25.000,00 euros.

e. MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. por importe de 650.000,00 euros.

f. MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. por importe de 1.760.000,00 euros.

g. MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. por importe de 6.775.000,00 euros.

h. MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. por importe de 155.000,00 euros.

i. MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. por importe de 240.000,00 euros.

Estas líneas de crédito devengaban un tipo de interés del 4% anual, pagadero al vencimiento de estos, que en todos los casos era con anterioridad a 31 de diciembre de 2021, prorrogable anualmente.

(Continúa)

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue, en euros:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
	Corriente	Corriente
Grupo		
Clientes	723.600,40	10.794.058,50
No vinculadas		
Deudores varios	3.133,85	1.749,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 15)	133.416,91	204.261,02
Total	**860.151,16**	**11.000.068,52**

Los saldos de clientes con grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en euros, corresponden a:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
	Corriente	Corriente
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	121.542,61	126.106,20
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	40.429,13	40.429,13
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	8.575,88	47.371,50
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	40.837,50	29.403,00
MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.	119.306,76	118.428,75
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	35.794,07	31.955,35
MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.	204,19	15.416,16
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	62.073,00	62.073,00
MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.	38.213,69	67.871,93
MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.	49.821,75	56.253,66
MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.	1.449,74	1.449,74
MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.	205.352,08	10.197.300,08
Total	**723.600,40**	**10.794.058,50**

(d) Clasificación por vencimientos

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

(Continúa)

(11) 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 el capital social de la Sociedad asciende a 122.723.624 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:

	31.12.2021		31.12.2020	
Sociedad	**Número de participaciones**	**Porcentaje de participación**	**Número de participaciones**	**Porcentaje de participación**
The Church Pension	19.360.989	15,78%	19.360.989	15,78%
Periza Industries S.à.r.l.	16.134.158	13,15%	16.134.158	13,15%
	35.495.147	**28,93%**	**35.495.147**	**28,93%**

El movimiento de las acciones en circulación durante los ejercicios 2021 y 2020, es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	31.12.2021	**31.12.2020**
A inicio del ejercicio	122.451.259	122.450.360
Adquiridas (autocartera)	-	899
Enajenadas (autocartera)	(124.585,00)	-
A fin de ejercicio	**122.326.674**	**122.451.259**

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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 hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

(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.

(Continúa)

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 01.01.2021	**272.365,00**	**272.365,00**	**1,16**
Adquisiciones	8.558,00	8.558,00	1,17
Enajenaciones	(133.143,00)	(133.143,00)	1,18
Saldo al 31.12.2021	**147.780,00**	**147.780,00**	**1,18**

		Euros	
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2020	**273.264,00**	**273.264,00**	**1,10**
Adquisiciones	61.099,00	61.099,00	1,17
Enajenaciones	(61.998,00)	(61.998,00)	1,16
Saldo al 31.12.2020	**272.365,00**	**272.365,00**	**1,16**

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

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

	31 de diciembre de 2021		
		Euros	
Sociedad	**Número**	**Nominal**	**Coste**
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	147.780	147.780,00	147.780,00
	147.780	**147.780,00**	**147.780,00**

	31 de diciembre de 2020		
		Euros	
Sociedad	**Número**	**Nominal**	**Coste**
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	272.365	272.365,00	272.365,00
	272.365	**272.365,00**	**272.365,00**

Estas acciones propias se encuentran a disposición del proveedor de liquidez para operar en BME Growth.

(12) 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)

(13) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas con empresas del grupo y asociadas:

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo				
Deudas	-	16.814.205,00	-	4.409.205,00
Intereses	-	578.447,91	-	308.232,93
Deudas con accionistas				
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	-	15.334.716,30	42.441.686,36	-
Intereses créditos accionistas	-	10.223,14	3.482.323,78	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	1.052.641,90
Total	**-**	**32.737.592,35**	**45.924.010,14**	**5.770.079,83**

En deudas con accionistas a 31 de diciembre de 2021 y 2020 se incluyen 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.

Durante el mes de agosto de 2021 según acuerdo obtenido con accionistas se produjo la amortización parcial de estas deudas por importe de 20.670.510,49 euros junto con el pago de intereses devengados hasta el mes de agosto de 2021 por importe de 5.329.489,47 euros.

Durante el mes de diciembre según acuerdo obtenido con accionistas se produjo el pago de los intereses devengados desde el mes de agosto de 2021 hasta el mes de diciembre de 2021 por importe de 1.063.540,41 euros.

Durante el mes de febrero de 2020 según acuerdo obtenido con accionistas se produjo la amortización parcial de estas deudas por importe de 14.812.552,46 euros junto con el pago de intereses devengados hasta 31 de diciembre de 2019 por importe de 7.987.447,52 euros. Con fecha 3 de marzo de 2020 se suscribieron nuevos préstamos de iguales características con accionistas por importe de 8.400.000 euros.

Los intereses devengados durante 2021 ascienden a 2.920.929,24 euros (3.482.323,78 euros durante 2020).

Deudas con Grupo corresponden a deudas con las siguientes sociedades participadas:

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de 14.540.000,00 euros (no había importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es el 28 de enero de 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 280.865,56 euros en el ejercicio 2021 (no había devengado intereses en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 280.865,56 euros en el pasivo corriente (no había intereses devengados no pagados a 31 de diciembre de 2020).

(Continúa)

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de 249.205,00 euros (584.205,00 euros a 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es el 19 de enero de 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 19.324,42 euros en el ejercicio 2021 (23.757,66 euros en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 135.104,58 euros en el pasivo corriente (115.780,16 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2020).

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de 1.050.000,00 euros (3.100.000,00 euros a 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es el 29 de marzo del 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 240.861,11 euros en el ejercicio 2021 (51.466,67 euros en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 227,78 euros en el pasivo corriente (65.522,23 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2020).

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de 50.000,00 euros (no había importe dispuesto a 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es el 11 de noviembre de 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 46.005,56 euros en el ejercicio 2021 (no había devengado intereses en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 5,56 euros en el pasivo corriente (no había intereses devengados no pagados a 31 de diciembre de 2020).

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021 de 925.000,00 euros (725.000,00 euros a 31 de diciembre de 2020), cuyo vencimiento es el 31 de mayo del 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 35.313,89 euros en el ejercicio 2021 (36.286,10 euros en el ejercicio 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 162.244,43 euros en el pasivo corriente (126.930,54 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2020).

Como otros pasivos financieros a corto plazo figuraba a 31 de diciembre de 2020 una deuda temporal por importe de 1.052.641,90 euros con uno de los accionistas.

(b) Proveedores Inmovilizado

	Euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
	Corriente	**Corriente**
No vinculadas		
Proveedores de inmovilizado	-	3.248.208,07
Total	**-**	**3.248.208,07**

A 31 de diciembre de 2020, proveedores de inmovilizado correspondía íntegramente a las cuentas por pagar a la UTE encargada de realizar las obras para la construcción de oficinas destinadas al arrendamiento según se describe en la nota 7.

(Continúa)

(c) Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito es como sigue:

	Euros			
	31.12.2021		31.12.2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
No vinculadas				
Deudas con entidades de crédito	77.451,86	67.540,33	42.736,66	42.638,84
Intereses	-	1.021,23	-	1.062,53
Total	**77.451,86**	**68.561,56**	**42.736,66**	**43.701,37**

Con fecha 3 de julio de 2020 la Sociedad formalizó un contrato de póliza de crédito con la entidad Banca March, S.A. con un límite de 5.000.000,00 euros y vencimiento el 3 de julio de 2021 con renovación automática. A 31 de diciembre de 2021 el saldo dispuesto asciendendía a 67.540,33euros (42.638,84 euros a 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 19 de noviembre de 2020 la Sociedad formalizó un contrato de póliza de crédito con la entidad Bankinter, S.A. con un límite de 4.000.000,00 euros y vencimiento el 19 de noviembre de 2023. A 31 de diciembre de 2021 el saldo dispuesto asciende a 77.451,86 euros (42.736,66 euros a 31 de diciembre de 2020).

(d) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Euros	
	31.12.2021	31.12.2020
	Corriente	Corriente
Vinculadas		
Proveedores y acreedores	245.846,79	41.659,95
No Vinculadas		
Proveedores y acreedores	183.797,97	175.434,28
Otras deudas con las Administraciones Públicas	164.244,78	9.800.198,81
Anticipos de clientes	18.465.000,00	-
Total	**19.058.889,54**	**10.017.293,04**

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 17, 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 2021 y 2020 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

Como anticipos de clientes figura a 31 de diciembre de 2021 un importe de 18.465.000,00 euros correspondiente al importe cobrado en base a contrato privado firmado con un tercero, formalizado con fecha 1 de junio de 2021, para la venta, en caso de que se cumplan ciertas condiciones suspensivas, de las acciones que la sociedad posee de la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.. Una vez materializadas las condiciones contractuales, con fecha 1 de abril de 2022 se formalizó la escritura de compraventa, por un precio total 68.745.359,29 euros.

(Continúa)

(e) Clasificación por vencimientos

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

(14) 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:

	2021	2020
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	77	54
Ratio de las operaciones pagadas	81	49
Ratio de las operaciones pendientes de pago	6	62
	Importe en Euros	**Importe en Euros**
Total pagos realizados	5.139.868,38	4.714.567,28
Total pagos pendientes	267.633,28	2.626.828,98

(15) Situación Fiscal

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

	Euros	
	31.12.2021	**31.12.2020**
	Corriente	**Corriente**
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	94.428,59	-
Activos por impuesto corriente		-
Retenciones	38.988,32	204.261,02
	133.416,91	**204.261,02**
Pasivos		
Seguridad Social	3.085,14	3.085,14
Retenciones	161.159,64	15.858,32
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	9.781.255,35
	164.244,78	**9.800.198,81**

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

	Ejercicios Abiertos
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2017 a 2020
Impuesto sobre el Valor Añadido	2018 a 2021
Impuesto de Actividades Económicas	2018 a 2021
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2018 a 2021

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.

(Continúa)

(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 devengado 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 son los que siguen:

	Euros	
Año	**31.12.2021**	**31.12.2020**
2016	(1.884.419,21)	(1.884.419,21)
2017	(4.254.240,08)	(4.254.240,08)
2018	(2.939.276,59)	(2.939.276,59)
2019	(1.948.190,87)	(1.948.190,87)
2020	(1.940.818,51)	(1.940.818,51)
2021 (Provisional)	(2.151.790,58)	-

(16) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante ambos ejercicios.

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 2021 y 2020.

La Sociedad no tiene derechos de emisión dada la actividad de la misma.

(17) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 10 y 11.

(a) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

	Euros			
Ejercicio 2021	**Accionistas**	**Grupo**	**Vinculadas**	**Total**
Ingresos				
Servicios prestados	-	2.384.003,14	-	**2.384.003,14**
Dividendos	-	22.058.036,36	-	**22.058.036,36**
Intereses créditos	-	2.191.967,52	-	**2.191.967,52**
Total ingresos	**-**	**26.634.007,02**	**-**	**26.634.007,02**
Gastos				
Servicios recibidos–Honorarios de gestión	-	-	2.338.478,29	**2.338.478,29**
Intereses créditos	2.920.929,24	622.370,54	-	**3.543.299,78**
Total Gastos	**2.920.929,24**	**622.370,54**	**2.338.478,29**	**5.881.778,07**

(Continúa)

	Euros			
Ejercicio 2020	**Accionistas**	**Grupo**	**Vinculadas**	**Total**
Ingresos				
Servicios prestados	-	1.906.387,66	-	**1.906.387,66**
Dividendos	-	2.151.081,72	-	**2.151.081,72**
Intereses Créditos	-	1.980.440,82	-	**1.980.440,82**
Total ingresos	**-**	**6.037.910,20**	**-**	**6.037.910,20**
Gastos				
Servicios recibidos–				
Honorarios de gestión	-	-	2.319.459,37	**2.319.459,37**
Intereses crédito	3.482.323,78	111.510,43	-	**3.593.834,21**
Total Gastos	**3.482.323,78**	**111.510,43**	**2.319.459,37**	**5.913.293,58**

Los servicios prestados corresponden principalmente a servicios de gestión que la Sociedad factura a sus sociedades dependientes como consecuencia de los servicios recibidos por parte de Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. 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 a la Sociedad, 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 a los accionistas. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto

Los gastos por servicios recibidos con partes vinculadas corresponden principalmente a los mencionados honorarios de gestión.

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

(b.1) Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 2 hombres y una mujer.

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

Consejero/a	**Cargo**	**Tipo de consejero/a**
Javier Faus Santa	Presidente	Consejero Delegado
José Luis Raso	Consejero	Vocal
Elisabet Gómez	Consejera	Vocal y Secretaria

(b.2) Retribución del consejo de administración

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad.

(Continúa)

Durante los ejercicios 2021 y 2020 se han satisfecho 32 miles de euros por seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad por daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

(b.3) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2021 y 2020 no existía personal considerado como alta dirección de la Sociedad está formada por 1 hombre.

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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.

(18) 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	
	2021	**2020**
Prestaciones de servicios - Management fees	2.384.003,14	1.906.387,66
Ingresos financieros	2.191.967,52	1.980.440,82
Ingresos por dividendos	22.058.036,36	1.980.440,82
	26.634.007,02	**2.151.081,72**

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

Los ingresos financieros corresponden a las pólizas de crédito descritas en la nota 13, donde se detallan los intereses devengados.

(Continúa)

(b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2021	**2020**
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	30.086,88	30.818,88
Otros gastos sociales	362,54	530,04
	30.449,42	**31.348,92**

(d) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2021 y 2020 había 2 empleados con categoría de técnico superior, y de directivo, correspondiendo a dos mujeres. No figura a 31 de diciembre de 2021 y 2020 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 es de 2 empleados.

(19) 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:

	Euros	
	2021	**2020**
Por servicios de auditoría	8.565,00	8.027,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, con independencia del momento de su facturación.

(Continúa)

(20) 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:

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, 2017, 2018 y 2019 y distribuyendo la totalidad del resultado del ejercicio 2020 después de atender las obligaciones mercantiles, 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.

Por los motivos indicados en el apartado anterior, no figuran 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.

Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio	**Sujetas al tipo de gravamen del 0%**	**Sujetas al tipo de gravamen del 19%**	**Sujetas al tipo general de gravamen**	**No sujetas**	**Fecha de acuerdo de distribución**
Dividendo del ejercicio 2022	33.995.616,11	-	-	-	8 de abril de 2022
Dividendo del ejercicio 2021	911.270,96	-	-	-	8 de abril de 2022
Dividendo del ejercicio 2021	17.004.350,24	-	-	-	22 de julio de 2021
Dividendo del ejercicio 2020	1.430.772,03	-	-	-	28 de junio de 2022

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.

No se han distribuido dividendos con cargo a reservas

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La fecha de acuerdo de distribución ha sido incluida en e los apartados c y d anteriores.

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.

(Continúa)

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 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 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.

Adicionalmente, la información de la identificación y de las fechas de los activos adquiridos por las sociedades participadas por la Sociedad, es la siguiente:

Fecha Adquisición	*Denominación Activo*	*Dirección*	*Población*	*CL. Activo*	*Uso*	*Fecha mantenimiento*
29/04/2016	Julián Camarillo, 4	Julián Camarillo, 4	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
29/04/2016	Julián Camarillo, 29 CityPark	Julián Camarillo, 29	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
29/04/2016	Julián Camarillo, 29 Diapason	Julián Camarillo, 29	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
29/4/2016	Virgilio II	Virgilio, 2	Pozuelo de Alarcón (Madrid)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/4/2016
06/10/2016	Edificio Brasil	Catalunya 83-85	Viladecans (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	06/10/2016
06/10/2016	Edificio Australia	Antonio Machado 78-80	Viladecans (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	06/10/2016
30/9/2016	Tenaria, Cordovilla	Ctra. Pamplona-Zaragoza, KM 3	Galar (Navarra)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	30/9/2016
30/6/2017	Nave Seseña	Cam. los Pontones, 8	Seseña (Toledo)	Inversiones inmobiliarias	Nave Industial	30/6/2017
21/7/2017	Julián Camarillo, 16-20	Julián Camarillo, 16-20	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	21/7/2017

(Continúa)

08/11/2017	Barnasud	Progrés, 69	Gavà (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Centro comercial	08/11/2017
08/03/2018	Alovera	Av. París, 13	Alovera (Guadalajara)	Inversiones inmobiliarias	Nave Industial	08/03/2018
05/12/2018	Alcalá de Henares	Rotonda René Descartes	Alcalá de Henares (Madrid)	Inversiones inmobiliarias	Nave Industial	05/12/2018
17/12/2018	La Escocesa	Pere IV 341-357	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	17/12/2018
31/01/2019	Tryp Chamartin	Mauricio Ravel, 10	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Hotel	31/01/2019

Fecha Adquisición/Constitución	*Denominación Activo*	*Dirección*	*Población*	*CL. Activo*	*Fecha mantenimiento*
22/03/2016	MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	22/03/2016
11/05/2016	MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	11/05/2016
11/05/2016	MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	11/05/2016
09/08/2016	MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	09/08/2016
06/06/2017	MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	06/06/2017
06/06/2017	MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	06/06/2017
20/07/2017	MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	20/07/2017
20/07/2017	MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	20/07/2017
09/08/2017	MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	09/08/2017
09/08/2017	MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	09/08/2017
09/08/2017	MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640,	Barcelona	Participación	09/08/2017

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Meridia Real Estate III cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

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.

No aplica

(Continúa)

(21) Hechos Posteriores

Con fecha 1 de abril de 2022, la Sociedad procedió a la venta de los instrumentos de patrimonio que ostentaba en el capital de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. por un precio de 68.745.359,29 euros, que figuran registrados en activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2021.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Nombre	Domicilio	Actividad	Auditor	% de participación	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	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	(594.231,95)	(2.300.000,00)	2.958.216,26	23.063.984,31	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.900.000,00	416.066,83	-	202.922,76	10.518.989,59	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	2.100.000,00	961.397,66	(10.250.000,00)	10.798.425,88	3.609.823,54	2.100.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.510.000,00	113.514,13	-	3.152.552,12	7.776.066,25	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,60%	27.793.724,80	(2.318.483,40)	-	(3.317.777,41)	22.157.463,99	21.568.989,97
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	6.300.000,00	160.422,74	-	(1.047.806,76)	5.412.615,98	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	50.000,00	(1.307.955,01)	(7.000.000,00)	8.358.446,25	100.491,24	50.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	(1.123.663,57)	300.000,00	(249.782,17)	7.926.554,26	8.300.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.000.000,00	(683.873,44)	-	(954.666,86)	2.361.459,70	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	7.000.000,00	84.112,33	-	(376.576,35)	6.707.535,98	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	200.000,00	18.432,05	-	(30.198,28)	188.233,77	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	13.200,00	(84.362,01)	48.396.800,00	(1.000.209,72)	47.325.428,27	34.820.843,59
MRE III – Proyecto Catorce, S.L.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	77,60%	3.672,50	-	15.042.350,54	(107.699,67)	14.938.323,37	6.931.010,03
					93.870.597,30	**(4.358.623,64)**	**44.189.150,54**	**18.385.846,05**	**152.086.970,25**	**128.680.843,59**

Este anexo forma parte integrante de la nota 8 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

Nombre	Domicilio	Actividad	Auditor	% de participación	Capital	Reservas	Otras partidas de patrimonio neto	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	(2.380.542,61)	-	1.786.310,66	22.405.768,05	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.900.000,00	328.120,27	-	314.094,87	10.542.215,14	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	11.600.000,00	726.268,82	-	1.848.102,65	14.174.371,47	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.510.000,00	62.126,75	-	270.459,92	4.842.586,67	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,60%	36.725.000,00	(2.593.188,92)	-	274.705,52	34.406.516,60	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	6.300.000,00	64.747,31	-	341.697,97	6.706.445,28	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	3.050.000,00	(435.577,40)	-	(835.491,05)	1.778.931,55	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	186.771,03	300.000,00	(1.310.434,60)	8.176.336,43	8.300.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.000.000,00	(143.796,65)	-	(540.072,50)	3.316.130,85	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	7.000.000,00	27.887,10	-	200.804,41	7.228.691,51	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	200.000,00	9.739,06	-	31.046,41	240.785,47	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	13.200,00	(14.218,79)	48.396.800,00	(70.143,22)	48.325.637,99	34.820.843,59
					115.298.200,00	**(4.161.664,03)**	**48.696.800,00**	**2.311.081,04**	**162.144.417,01**	**141.180.843,59**

Este anexo forma parte integrante de la nota 8 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 anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Euros							
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores al 2026**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas								
Créditos a empresas del grupo	24.655.236,11	12.662.500,00	-	2.700.000,00	-	-	(24.655.236,11)	15.362.500,00
Intereses	1.984.636,91	4.754.433,16	-	682.222,50			(1.984.636,91)	5.436.655,66
Otros activos financieros	13.917,62	-	-	-	-	-	(13.917,62)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes, empresas del grupo y asociadas	723.600,40						(723.600,40)	-
Anticipos a acreedores	3.133,85						(3.133,85)	-
Total	**27.380.524,89**	**17.416.933,16**	**-**	**3.382.222,50**	**-**	**-**	**(27.380.524,89)**	**20.799.155,66**

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.

Clasificación de los Activos Financieros por Vencimientos

para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Euros							
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años posteriores al 2025**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas								
Créditos a empresas del grupo	13.912.500,00	1.500.000,00	12.662.500,00	-	2.700.000,00	-	(13.912.500,00)	16.862.500,00
Intereses	836.664,99	425.587,50	3.714.525,34	-	460.485,00	-	(836.664,99)	4.600.597,84
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes, empresas del grupo y asociadas	10.794.058,50	-	-	-	-	-	(10.794.058,50)	-
Anticipos a acreedores	1.749,00	-	-	-	-	-	(1.749,00)	-
Total	**25.544.972,49**	**1.925.587,50**	**16.377.025,34**	**-**	**3.160.485,00**	**-**	**(25.544.972,49)**	**21.463.097,84**

Este anexo forma parte integrante de la nota 10 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 2021

(Expresado en euros)

	Euros	
	No corriente	**Corriente**
31.12.2021	**Valor contable**	**Valor contable**
Pasivos a coste amortizado		
Deudas con accionistas		
Deuda	-	15.334.716,30
Intereses	-	10.223,14
Otros pasivos financieros	-	15.318,06
Deudas con empresas del grupo		
Deuda	-	16.814.205,00
Intereses	-	578.447,91
Deudas con entidades de crédito		
Deuda	77.451,86	67.540,33
Intereses	-	1.021,23
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	-	429.644,76
Anticipo de clientes		18.465.000,00
Total pasivos financieros	**77.451,86**	**51.716.116,73**

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.

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Euros	
	No corriente	**Corriente**
31.12.2020	**Valor contable**	**Valor contable**
Pasivos a coste amortizado		
Deudas con accionistas		
Deuda	42.441.686,36	-
Intereses	3.482.323,78	-
Otros pasivos financieros	-	1.052.641,90
Deudas con empresas del grupo		
Deuda	-	4.409.205,00
Intereses	-	308.232,93
Deudas con entidades de crédito		
Deuda	42.736,66	42.638,84
Intereses	-	1.062,53
Proveedores de inmovilizado	-	3.248.208,07
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	-	217.094,23
Total pasivos financieros	**45.966.746,80**	**9.279.083,50**

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 anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	Euros							
	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Años posteriores a 2026**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Deudas con empresas del grupo								
Deuda	16.814.205,00	-	-	-	-	-	(16.814.205,00)	-
Intereses	578.447,91	-	-	-	-	-	(578.447,91)	-
Deudas con accionistas								
Deuda	15.334.716,30	-	-	-	-	-	(15.334.716,30)	-
Intereses	10.223,14	-	-	-	-	-	(10.223,14)	-
Otros pasivos financieros	15.318,06	-	-	-	-	-	(15.318,06)	-
Deudas con entidades de crédito								
Deuda	67.540,33	77.451,86	-	-	-	-	(67.540,33)	77.451,86
Intereses	1.021,23	-	-	-	-	-	(1.021,23)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreedores varios	429.644,76	-	-	-	-	-	(429.644,76)	-
Anticipo de clientes	18.465.000,00						18.465.000,00	
Total pasivos financieros	**51.716.116,73**	**77.451,86**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(51.716.116,73)**	**77.451,86**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 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 en 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	Euros							
	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Años posteriores a 2025**	**Menos parte corriente**	**Total no corriente**
Deudas con empresas del grupo								
Deuda	4.409.205,00	-	-	-	-	-	(4.409.205,00)	-
Intereses	308.232,93	-	-	-	-	-	(308.232,93)	-
Deudas con accionistas								
Deuda	-	42.441.686,36	-	-	-	-	-	42.441.686,36
Intereses	-	3.482.323,78	-	-	-	-	-	3.482.323,78
Otros pasivos financieros	1.052.641,90	-	-	-	-	-	(1.052.641,90)	-
Deudas con entidades de crédito								
Deuda	42.638,84	-	42.736,66	-	-	-	(42.638,84)	42.736,66
Intereses	1.062,53	-	-	-	-	-	(1.062,53)	-
Proveedores de inmovilizado	3.248.208,07	-	-	-	-	-	(3.248.208,07)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores Empresas del Grupo y Asociadas	41.659,95	-	-	-	-	-	(41.659,95)	-
Proveedores y Acreedores	175.434,28	-	-	-	-	-	(175.434,28)	-
Total pasivos financieros	**9.279.083,50**	**45.924.010,14**	**42.736,66**	**-**	**-**	**-**	**(9.279.083,50)**	**45.966.746,80**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 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 anual terminado en 31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

	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	-	-	19.906.245,78	-	-	-	19.906.245,78
Impuesto sobre sociedades al 0%	-	-	-	-	-	-	-
Beneficios antes de impuestos	-	-	19.906.245,78	-	-	-	19.906.245,78
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual	-	(22.058.036,36)	(22.058.036,36)	-	-	-	(22.058.036,36)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	**(2.151.790,58)**	-	-	-	**(2.151.790,58)**

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 en 31 de diciembre de 2020

(Expresado en euros)

	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	-	-	8.755.780,41	-	-	-	8.755.780,41
Impuesto sobre sociedades al 0%	-	-	-	-	-	-	-
Beneficios antes de impuestos	-	-	8.755.780,41	-	-	-	8.755.780,41
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual	-	(11.696.598,92)	(11.696.598,92)	-	-	-	(11.696.598,92)
Diferencias temporarias							
Con origen en el ejercicio	1.000.000,00	-	1.000.000,00	-	-	-	1.000.000,00
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	**(1.940.818,51)**	-	-	-	**(1.940.818,51)**

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 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 2021

(Expresado en euros)

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	**Patrimonio neto**	**Total**
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	19.906.245,78	-	19.906.245,78
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	**-**	**-**

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 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 2020

(Expresado en euros)

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	**Patrimonio neto**	**Total**
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	8.755.780,41	-	8.755.780,41
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	**-**	**-**

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión

Ejercicio 2021

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 2021, el importe de los honorarios de gestión de las sociedades filiales ha ascendido a 2.384.003,14 euros, mientras que los ingresos por dividendos e intereses de créditos concedidos a dichas filiales han ascendido a 22.058.036,36 euros y 2.191.967,52 euros, respectivamente.

El resultado al cierre del ejercicio 2021 asciende a 19.906.245,78 euros, destacando principalmente los ingresos por dividendos recibidos.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2021 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2021 se produjo el siguiente movimiento de acciones propias:

		Euros	
	Número	**Nominal**	**Precio medio de adquisición**
Saldo al 01.01.2021	**272.365,00**	**272.365,00**	1,00
Adquisiciones	8.558,00	8.558,00	1,00
Enajenaciones	(133.143,00)	(133.143,00)	1,00
Saldo al 31.12.2021	**147.780,00**	**147.780,00**	**1,00**

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 y riesgo de liquidez. 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 crédito y riesgo de liquidez.

(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.

5. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no tiene contratados instrumentos financieros derivados.

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad asciende a 77 días. El importe que supera el límite establecido por la Ley de Morosidad será recuperado en el ejercicio 2022 mediante el mayor control de los pagos.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

Con fecha 1 de abril de 2022, la Sociedad procedió a la venta de los instrumentos de patrimonio que ostentaba en el capital de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. por un precio de 68.745.359,29 euros.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2021

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 8 de abril de 2022, procede a reformular las cuentas anuales y el informe de gestión del periodo comprendido entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2021. 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

Meridia
Real Estate III Socimi

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad

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

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Abril de 2022

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 4
2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD 9
3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO 13
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS 14
5. ACTIVIDADES DE CONTROL 21
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN 24
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN 25
ANEXO I 27

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 3/2022 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth" o "Mercado") en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

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.

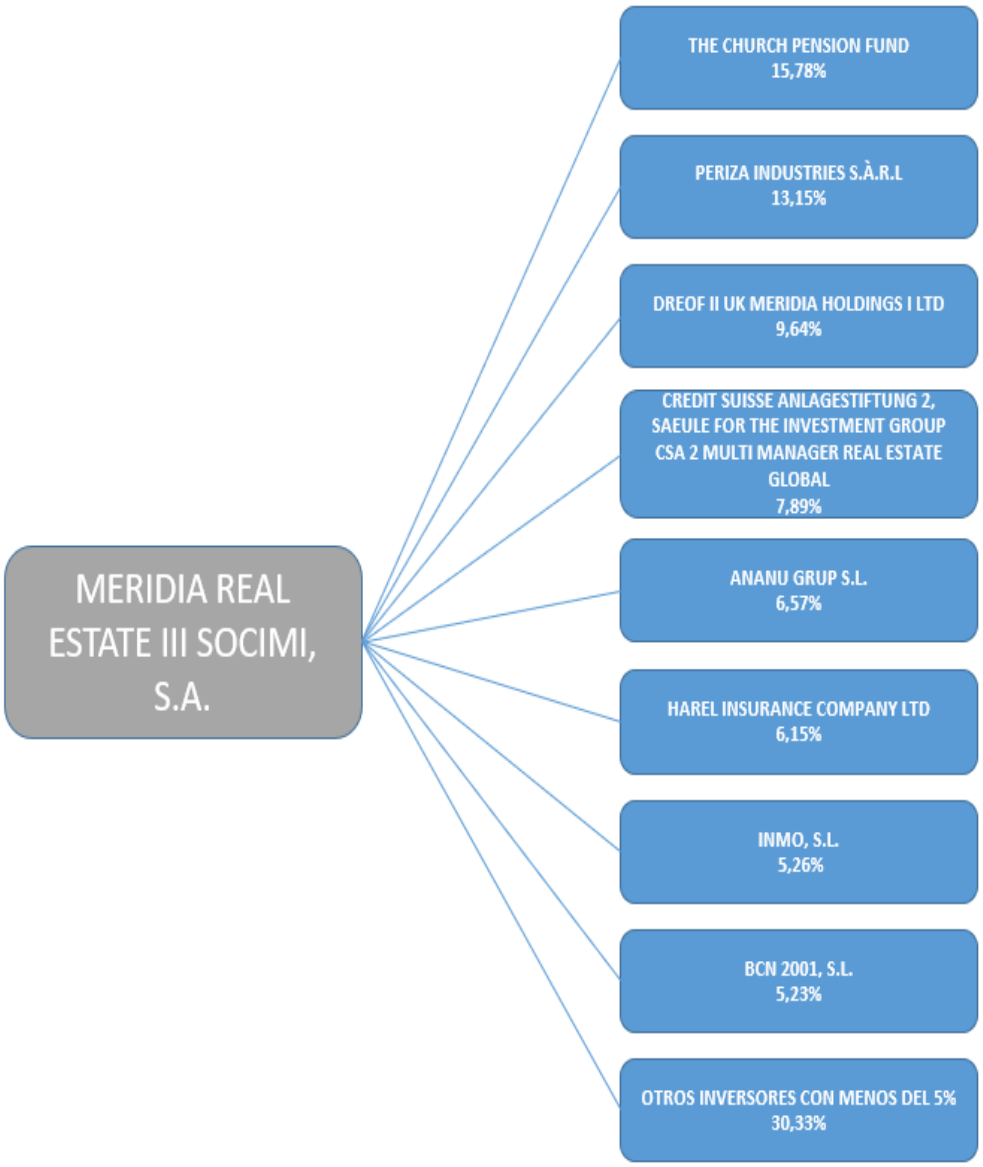
Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos 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 2021 por quince propiedades (oficinas, locales comerciales, naves logísticas, hoteles 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: Dª José Luis Raso Fernández

Vocal y Secretaria: Dª 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 Dª 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, Dª 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@meridiarealestateiiisocimi.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, Dª 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.

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.
- 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) <u>Reconocimiento de ingresos</u>

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) <u>Registro y valoración de los activos</u>

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) <u>Pagos y tratamiento de gastos</u>

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 a BME Growth 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) <u>Impagos y gestión de la morosidad</u>

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:

- <u>Proceso de aceptación</u>. 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 c*ompliance,* se solicitará

información adicional cuando sea necesario o se prescindirá de realizar operaciones con el pretendido inquilino.

- 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

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.
- Bertrand Schwab, miembro externo.
- 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 re-acondicionamiento 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, m^2, 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.

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 BME Growth.

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.