

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Barcelona, 27 de abril de 2022

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o el "Emisor"), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, del Mercado de Valores y de Servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022:

- 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 2022.
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- 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

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

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 2022

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. 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 31.12.2022)



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.

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 2022, 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 2022, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del período 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, 7 y 10)

El Grupo mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias y existencias que se corresponde con bienes inmuebles destinados a alquilar para la obtención de rentas o para 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 valoración 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 valoración 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 2022, 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 2022 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
27 de abril de 2023

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2023 Núm. 20/23/09123

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 2022**

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 2022

(Junto con el Informe de Auditoría)

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inmovilizado material	Nota 6	198.228,79	236.998,27
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		198.228,79	236.998,27
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	144.514.405,74	225.777.732,09
Terrenos		45.096.870,10	81.840.532,15
Construcciones		39.863.678,32	91.424.762,76
Inversiones en adaptación y anticipos		59.553.857,32	52.512.437,18
Inversiones financieras a largo plazo		8.266.113,22	4.139.937,45
Instrumentos de patrimonio	Notas 11 y 12	1.416.000,70	1.466.000,00
Derivados	Nota 11	2.469.382,23	-
Otros activos financieros	Notas 11 y 12	4.380.730,29	2.673.937,45
Activos por impuesto diferido	Nota 18	39.444,48	39.444,48
Total activos no corrientes		153.018.192,23	230.194.112,29
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 5	27.387.177,94	119.149.912,37
Existencias	Nota 10	14.814.356,02	10.574.582,19
Promociones en curso		14.814.356,02	10.574.582,19
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.832.514,27	5.231.572,14
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	Notas 11 y 12	2.351.040,47	3.269.503,41
Deudores varios	Notas 11 y 12	306.619,01	570.676,93
Activos por impuesto corriente	Notas 11 y 12	105.897,88	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 12 y 18	2.068.956,91	1.391.391,80
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 11 y 12	962.681,28	1.953.958,33
Derivados	Nota 11	438.074,21	-
Otros activos financieros		524.607,07	1.953.958,33
Periodificaciones a corto plazo		104.308,99	283.227,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		14.247.193,03	1.335.247,88
Tesorería		14.247.193,03	1.335.247,88
Total activos corrientes		62.348.231,53	138.528.500,63
Total activo		215.366.423,76	368.722.612,92

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Fondos propios	Nota 14	85.580.726,44	121.027.449,48
Capital			
Capital registrado		86.205.982,44	122.723.624,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(42.184,43)	(147.780,00)
Prima de emision		3.980.126,16	3.980.126,16
Reservas		(6.439.791,64)	(4.236.731,70)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		72.319.967,91	15.712.561,26
(Dividendo a cuenta)		(70.443.374,00)	(17.004.350,24)
Socios externos	Nota 14	1.783.888,46	6.882.302,87
Total patrimonio neto		87.364.614,90	127.909.752,35
Deudas a largo plazo	Nota 16	95.904.404,59	95.110.943,38
Deudas con entidades de crédito		87.356.308,57	78.423.595,92
Derivados	Nota 13	-	270.258,98
Otros pasivos financieros		8.548.096,02	16.417.088,48
Total pasivos no corrientes		95.904.404,59	95.110.943,38
Deudas a corto plazo	Nota 16	23.757.815,37	44.713.976,97
Deudas con entidades de crédito		11.195.065,22	10.989.896,40
Derivados		-	57.155,52
Otros pasivos financieros		12.562.750,15	33.666.925,05
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 5	-	98.249.933,97
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.262.353,31	2.624.187,49
Proveedores y acreedores	Nota 16	3.434.155,13	2.329.407,26
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18	903.198,18	294.780,23
Anticipos de clientes		3.925.000,00	-
Periodificaciones a corto plazo		77.235,59	113.818,76
Total pasivos Corrientes		32.097.404,27	145.701.917,19
Total patrimonio neto y pasivo		215.366.423,76	368.722.612,92

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 2022

(Expresada en euros)

	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 7 y 21	6.446.691,53	9.486.210,90
Prestaciones de servicios		6.446.691,53	9.486.210,90
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		4.239.773,83	739.467,30
Aprovisionamientos		(3.735.293,88)	(1.197.199,46)
Trabajos realizados por otras empresas		(3.735.293,88)	(1.197.199,46)
Otros ingresos de explotación	Notas 7 y 21	3.603.346,02	4.327.592,18
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente		3.603.346,02	4.327.592,18
Gastos de personal		(228.719,52)	(250.956,66)
Sueldos, salarios y asimilados		(193.083,35)	(205.000,16)
Cargas sociales	Nota 21	(35.636,17)	(45.956,50)
Otros gastos de explotación		(15.826.128,75)	(15.579.053,45)
Servicios exteriores		(12.724.453,45)	(13.200.825,00)
Tributos		(3.023.172,35)	(2.378.228,45)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(66.592,05)	-
Otros gastos de gestión corriente		(11.910,90)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	(3.214.091,48)	(4.337.709,08)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	Nota 7	32.517.559,19	30.292.647,84
Resultado por enajenaciones		38.626.204,08	30.292.647,84
Deterioro y pérdidas		(6.108.644,89)	-
Resultado por enajenaciones de participaciones consolidadas	Nota 5	56.916.753,70	-
Otros resultados	Nota 21	(10.546,35)	4.068.342,53
Resultado de explotación		80.709.344,29	27.549.342,10
Ingresos financieros		1.694.433,90	1.626.168,58
De terceros		49.730,56	1.242,07
Incorporación al activo de gastos financieros		1.644.703,34	1.624.926,51
Gastos financieros		(16.349.281,85)	(14.004.364,50)
De terceros		(16.349.281,85)	(14.004.364,50)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 13	3.954.905,09	753.910,90
Cartera de negociación y otros		3.954.905,09	753.910,90
Resultado financiero		(10.699.942,86)	(11.624.285,02)
Resultado consolidado antes de impuestos		70.009.401,43	15.925.057,08
Impuesto sobre beneficios	Nota 18	2.128.947,94	(979.802,76)
Resultado consolidado del ejercicio		72.138.349,37	14.945.254,32
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		72.319.967,91	15.712.561,26
Resultado atribuido a socios externos		(181.618,54)	(767.306,94)

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 2022

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado en
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	2022	2021
Resultado consolidado del ejercicio	72.138.349,37	14.945.254,32
Total de ingresos y gastos reconocidos	72.138.349,37	14.945.254,32
Total de ingresos y Gastos atribuidos a la Sociedad dominante	72.319.967,91	15.712.561,26
Total de ingresos y Gastos atribuidos a socios externos	(181.618,54)	(767.306,94)

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 2022

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio terminado en
31 de diciembre de 2022
(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 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
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	72.319.967,91	-	(181.618,54)	72.138.349,37
Operaciones con socios o propietarios								
Reducciones de capital	(36.517.641,56)	-	-	-	-	-	-	(36.517.641,56)
Operaciones con acciones de la sociedad dominante	-	-	-	105.595,57	-	-	-	105.595,57
Dividendos	-	-	-	-	-	(70.443.374,00)	-	(70.443.374,00)
Adquisición (Venta) de socios externos	-	-	-	-	-	-	(4.916.795,87)	(4.916.795,87)
Otras variaciones del patrimonio neto								
Distribución del beneficio del ejercicio anterior / dividendo	-	-	(2,203,059,94)	-	(15.712.561,26)	17.004.350,24	-	(911.270,96)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	86.205.982,44	3.980.126,16	(6.439.791,64)	(42.184,43)	72.319.967,91	(70.443.374,00)	1.783.888,46	87.364.614,90

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 2022

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								
Operaciones con acciones de la sociedad dominante	-	-	-	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 del beneficio 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 Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado en

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	2022	2021
<i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados</i>		
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	70.009.401,43	15.925.057,08
Ajustes del resultado consolidado		
Amortización del inmovilizado	3.214.091,48	4.337.709,08
Correcciones valorativas por deterioro	6.108.644,89	5.088.294,30
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	(38.626.204,08)	(30.292.647,84)
Resultado por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas	(56.916.753,70)	-
Ingresos financieros	(49.730,56)	(1.626.168,58)
Gastos financieros	16.349.281,85	14.004.364,50
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(2.739.641,21)	(753.910,90)
Otros ingresos y gastos	142.335,56	(2.762.447,03)
Cambios en el capital corriente consolidado		
Existencias	(4.239.773,83)	(739.467,30)
Deudores y cuentas a cobrar	32.076,89	3.118.946,36
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1.150.592,42)	(10.552.756,18)
Otros activos y pasivos corrientes	1.713.165,82	(2.784.683,06)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados		
Pagos de intereses	(2.580.790,54)	(18.674.527,86)
Cobros de intereses	49.730,56	1.242,07
Otros cobros y pagos	3.925.000,00	-
Cobros / (Pagos) por impuesto sobre beneficio	-	(818.393,55)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados	(8.684.757,86)	(26.529.388,91)
<i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados</i>		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(44.219.433,78)	(60.977.245,26)
Otros activos financieros	-	(280.515,55)
Cobros por desinversiones		
Sociedades del grupo, neto de efectivo de sociedades consolidadas	48.086.271,33	101.196.004,74
Inversiones inmobiliarias	132.551.077,36	-
Otros activos financieros	1.252.761,33	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados	137.670.676,24	39.938.243,93
<i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados</i>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Amortización de instrumentos de patrimonio	(36.517.641,56)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	-	(8.558,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	105.595,57	133.143,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	41.926.343,26	56.488.905,90
Otras deudas	-	2.913.523,88
Devolución y amortización de		
Deuda con entidades de crédito	(34.529.417,90)	(37.120.290,42)
Otras deudas	(15.704.207,64)	(33.965.405,28)
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio		
Dividendos	(71.354.644,96)	(18.435.122,27)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados	(116.073.973,23)	(29.993.803,19)
Aumento neto del efectivo o equivalentes	12.911.945,15	(16.584.948,17)
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	1.335.247,88	17.920.196,05
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	14.247.193,03	1.335.247,88

(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 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 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 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.

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 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- 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 diciembre de 2020.

Excepto por la sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., la cual está participada 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.

En el mes de abril de 2022 el Grupo ha vendido la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A., siendo el único cambio en el perímetro de consolidación en ejercicio 2022, de lo que poseía al 31 de diciembre de 2021 un 77,60%.

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).

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- (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. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2022 y 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 14.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 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. generaron beneficios durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, por lo que, una vez cumplidas sus obligaciones mercantiles, procedieron a distribuir dividendos. Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. obtuvo beneficios en el ejercicio 2021, procediendo a distribuir los dividendos pertinentes para cumplir la normativa aplicable al régimen de SOCIMI. El resto de las sociedades del Grupo generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, figuran las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U., MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad dominante una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. ha obtenido beneficios en el ejercicio 2022, por lo que procederá a distribuir los dividendos pertinentes para cumplir la normativa aplicable al régimen de SOCIMI. El resto de las sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022 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 2022 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 2022 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 2022, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2023, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 30 de junio de 2022.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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 2022, 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(3) Distribución de Resultados

La distribución de los beneficios de la Sociedad dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

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

La propuesta de distribución del beneficio de 2022 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	78.270.415,56
	<u>78.270.415,56</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	7.827.041,56
Dividendos	70.443.374,00
	<u>78.270.415,56</u>

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, 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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

Estas 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	<u>17.076.691,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	<u>17.004.350,24</u>
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	<u>(74.363.000,00)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 21 de julio de 2022 de la Sociedad Dominante	<u>1.803.000,00</u>

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	<u>17.915.621,20</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	<u>17.915.621,20</u>

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	<u>(5.002.016,40)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante	<u>45.018.147,60</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>33.995.616,11</u>
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	<u>(46.421.423,29)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 7 de abril de 2023 de la Sociedad Dominante	<u>4.698.119,09</u>

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante, en fecha 12 de agosto de 2022 acordó por unanimidad distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 35.147.121,56 euros, y en fecha 22 de septiembre de 2022 acordó por unanimidad distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 1.300.636,33 euros, ambos en efectivo.

Estas 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 2022 aprobado con fecha 12 de agosto de 2022

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022 de la Sociedad Dominante	78.000.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(7.800.000,00)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante	<u>70.200.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>69.142.737,67</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 12/08/2022 y 11/08/2023 de la Sociedad Dominante	
Saldos de tesorería al 12/08/2022	1.033.560,57
Cobros proyectados	47.525.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado el 12 de agosto de 2022	<u>(46.251.525,00)</u>
SalDOS de tesorería proyectados al 22 de agosto de 2023 de la Sociedad Dominante	<u>2.307.035,57</u>

Dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado con fecha 22 de septiembre de 2022

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles de la Sociedad Dominante del ejercicio 2022:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022 de la Sociedad Dominante	78.300.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(7.830.000,00)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022 de la Sociedad Dominante	<u>70.470.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>70.443.374,00</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 22/09/2022 y 21/09/2023 de la Sociedad Dominante	
SalDOS de tesorería al 22/09/2022	5.787.550,73
Cobros proyectados	5.364.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado el 22 de septiembre de 2022	<u>(6.702.794,33)</u>
SalDOS de tesorería proyectados al 22 de septiembre de 2023 de la Sociedad Dominante	<u>4.448.756,40</u>

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Sociedades dependientes

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

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

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

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

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en 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.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, la Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. salió del perímetro de consolidación dado que, con fecha 1 de abril de 2022, la Sociedad dominante formalizó la escritura de compraventa de las participaciones mantenidas hasta dicha fecha en la mencionada sociedad. Dicha operación fue realizada por un precio bruto de 68.745.359,29 euros, el cual ha sido calculado tomando como base un valor bruto de las inversiones inmobiliarias de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. de 185.000.000,00 euros, y ha supuesto un beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022 del Grupo encabezado por la Sociedad dominante por importe de 56.916.753,70 euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones de participaciones consolidadas".

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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 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;

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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) 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 doce meses siguientes a la fecha de cierre.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- 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 tiene clasificado a 31 de diciembre de 2022 como activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados los elementos patrimoniales de las sociedades MRE-III Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III Proyecto Doce, S.L.U., dado que se cumplían las condiciones para dicha reclasificación.

El detalle de los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2022 conformado por inmuebles que están en las sociedades MRE-III Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III Proyecto Doce, S.L.U. es como sigue:

	Euros		
	31 de diciembre de 2022		
	MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.	MRE-III- Proyecto Doce, S.L.U.	Total
<i>Activos mantenidos para la venta:</i>			
Inversiones inmobiliarias	26.515.997,39	567.436,41	27.083.433,80
Inversiones financieras a largo plazo	303.744,14	-	303.744,14
Total Activos	26.819.741,53	567.436,41	27.387.177,94

Con efectos a fecha de 10 de marzo de 2023, las abajo detalladas sociedades dependientes del Grupo han vendido los siguientes activos:

- MRE-III Proyecto Once, S.L.U. ha vendido el hotel denominado "Tryp Chamartin" situado en calle Mauricio Ravel, 10, Madrid, por un precio bruto total de 33.915.895,66 euros y; el préstamo hipotecario ha sido subrogado al comprador.
- MRE-III Proyecto Doce, S.L.U. ha vendido un local comercial situado en calle Mauricio Ravel, 10, Madrid, por un precio bruto total de 686.511,06 euros.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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. Dicha operación fue realizada por un precio bruto de 68.745.359,29 euros, el cual fue calculado tomando como base un valor bruto de las inversiones inmobiliarias de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. de 185.000.000,00 euros, y ha supuesto un beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2022 del Grupo encabezado por la Sociedad por importe de 51 millones de euros.

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

	Euros
	<u>31 de diciembre de 2021</u>
<i>Activos mantenidos para la venta:</i>	
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
	<hr/>
Total activos	<u>102.728.085,28</u>
Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta:	
Anticipos de clientes	18.465.000,00
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
	<hr/>
Total pasivos	<u>98.249.933,97</u>

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 Díez, 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, habiéndose producido la venta efectiva el 13 de enero de 2022. Dicha operación fue realizada por un precio bruto total de 24.054.301,00 euros, generando un beneficio para el Grupo encabezado por la Sociedad por importe de 7.497.543,73 euros. Dicho activo estaba afecto a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 13 de enero de 2022, por un importe de 8.583.425,29 euros.

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

	<u>Euros</u>
	<u>31 de diciembre de 2021</u>
<i>Activos mantenidos para la venta:</i>	
Inversiones inmobiliarias	<u>16.421.827,09</u>
 Total activos	 <u>16.421.827,09</u>

(6) Inmovilizado material

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

Descripción	<u>Euros</u>	
	<u>31 de diciembre de 2022</u>	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2022	404.983,04	404.983,04
Altas	1.728,84	1.728,84
Coste al 31 de diciembre de 2022	406.711,88	406.711,88
Amortización acumulada al 1 de enero de 2022	(167.984,77)	(167.984,77)
Amortizaciones	(40.498,32)	(40.498,32)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022	(208.483,09)	(208.483,09)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2022	198.228,79	198.228,79

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

Descripción	Euros	
	31 de diciembre de 2021	
	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
Trasposos 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

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(7) Inversiones Inmobiliarias

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

Descripción	Euros			Total
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso	
	31 de diciembre de 2022			
Coste al 1 de enero de 2022	82.909.128,86	104.266.065,56	52.512.437,18	239.687.631,60
Altas	-	388.532,94	26.983.692,00	27.372.224,94
Trasposos	-	216.077,90	(216.077,90)	-
Bajas	(20.101.356,16)	(37.385.399,13)	(19.089.022,70)	(76.575.777,99)
Trasposos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)	(14.135.928,54)	(13.365.878,02)	(637.171,26)	(28.138.977,82)
Coste al 31 de diciembre de 2022	48.671.844,16	54.119.399,25	59.553.857,32	162.345.100,73
Amortización acumulada al 1 de enero de 2022	-	(10.964.798,91)	-	(10.964.798,91)
Amortizaciones	-	(3.173.593,16)	-	(3.173.593,16)
Bajas	-	4.305.898,55	-	4.305.898,55
Trasposos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)	-	1.055.544,02	-	1.055.544,02
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022	-	(8.776.949,50)	-	(8.776.949,50)
Deterioro acumulado de valor al 1 de enero de 2022	(1.068.596,71)	(1.876.503,89)	-	(2.945.100,60)
Pérdidas por deterioro	(2.506.377,35)	(3.602.267,54)	-	(6.108.644,89)
Deterioro acumulado de valor al 31 de diciembre de 2022	(3.574.974,06)	(5.478.771,43)	-	(9.053.745,49)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2022	45.096.870,10	39.863.678,32	59.553.857,32	144.514.405,74

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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
Trasposos	28.409.162,95	62.508.273,75	(90.917.436,70)	-
Bajas	(20.023.907,58)	(40.906.579,55)	(102.879,87)	(61.033.367,00)
Trasposos 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	104.266.065,56	52.512.437,18	239.687.631,60
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
Trasposos 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

El movimiento principal de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se compone de la siguiente forma:

- Las altas en inversiones en curso durante el ejercicio 2022 corresponden principalmente a la activación de costes por importe de 23.238.278 euros 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. Adicionalmente se han activado costes por la remodelación de las instalaciones y obras de adecuación por importe de 377.539,02 euros en el edificio Barnasud por parte de MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.
- Cabe destacar también que el resto de las altas de obras en curso corresponden a mejoras realizadas en los activos inmobiliarios de las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., los cuales salieron del balance consolidarse al producirse la venta de dichos activos según se describe en el siguiente párrafo.
- Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2022 corresponden a:
 - Con fecha 13 de enero de 2022, la sociedad MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. procedió a la venta de una nave logística sitas en Parque Empresarial Inbisa Alcalá II en calle Juan Huarte de San Juan, 4,28806 Alcalá de Henares, Madrid, por un precio bruto total de 24.054.301,00 euros generando un beneficio 7.497.543,73 euros.
 - Con fecha 29 de julio de 2022, la sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. procedió a la venta del edificio denominado "Tenaria" situado en Pamplona, Ctra. Pamplona-Zaragoza, Km. 3, por un precio bruto total de 6.000.000,00 euros, generando un beneficio por dicha operación de 2.334.197,62 euros. Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 29 de julio de 2022, por un importe de 1.170.370,19 euros.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- Con fecha 29 de julio de 2022, la sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. procedió a la venta del edificio situado en Madrid, Calle de Julián Camarillo, 16, por un precio neto de 24.871.105,16 euros generando un beneficio por dicha operación de 7.776.691,16 euros.
- Con fecha 29 de julio de 2022, la sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. procedió a la venta de los edificios denominados "Brasil" y "Australia" situados en Viladecans (Barcelona), Carrer de la Tecnologia, 195, por un precio neto total de 42.295.582,97 euros por los dos edificios, generando un beneficio 10.324.618,23 euros. Dichos activos estaban afectos a un préstamo hipotecario cuyo importe nominal pendiente de pago a la fecha de la transacción ascendía a 13.466.868,00 euros, el cual ha sido íntegramente liquidado con los fondos procedentes de la venta.
- Adicionalmente, con fecha 21 de septiembre de 2022, la sociedad MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. procedió a la venta de dos naves logísticas sitas en Seseña (Toledo), autopista A-4, km 35,5, Parcela A.1 del sector SAU-33, por un precio bruto total de 31.405.088,23 euros generando un beneficio 10.693.153,34 euros.

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

- Las altas en inversiones en curso correspondían principalmente a la activación de costes por importe de 23.191.743,65 euros (de los cuales 1.312.791,12 euros correspondían 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 activaron costes por impuestos de construcción, instalaciones y obras de adecuación por importe de 25.152.978,97 euros (de los cuales 312.135,39 euros correspondían 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 produjeron 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 correspondían 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 correspondían 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 7.596.000,00 euros.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, 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 2022 es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>% no ocupado</u>	<u>Coste</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Correcciones valorativas</u>	<u>Neto</u>
Julian Camarillo 29, CityPark	33,62%	2.259.763,49	(371.815,93)	-	1.887.947,56
Julian Camarillo 29, Diapasón	34,91%	234.100,48	(37.987,35)	-	196.113,13
Virgilio II	57,57%	6.058.214,55	(750.373,28)	(1.375.236,87)	3.932.604,40
Julian Camarillo 4	37,44%	6.723.198,04	(534.510,40)	-	6.188.687,64
Barnasud	13,77%	5.849.922,78	(665.047,37)	(917.493,44)	4.267.381,97
La Escocesa	100,00%	83.976.187,73	-	-	83.976.187,73
		105.101.387,06	(2.359.734,33)	(2.292.730,31)	100.448.922,42

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

<u>Descripción</u>	<u>% no ocupado</u>	<u>Coste</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Correcciones valorativas</u>	<u>Neto</u>
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 los ingresos y gastos generados por las inversiones inmobiliarias es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Ingresos por alquiler	6.446.691,53	9.486.210,90
Ingresos accesorios y otros	3.603.346,02	4.327.592,18
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(8.580.229,42)	(10.341.669,47)
De las inversiones que no generan ingresos	(8.288.351,73)	(5.237.383,98)
Neto	(6.818.543,60)	(1.765.250,37)

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(c) Deterioro de valor

En el ejercicio 2022, el Grupo reconoció a pérdidas por deterioro de valor de inmuebles propiedad de la sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. Dichas pérdidas se han fundamentado básicamente en las tasaciones del experto independiente a 31 de diciembre 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.

Durante el ejercicio 2021 el Grupo no reconoció pérdidas por deterioro de sus inversiones inmobiliarias.

(8) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (50,87% y 72,37%, 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 2022	31 de diciembre de 2021
Hasta un año	4.666.911,79	13.405.190,63
Entre uno y cinco años	12.997.931,08	45.182.302,52
Más de cinco años	2.373.400,77	45.991.338,10
	20.038.243,64	104.578.831,25

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de enero de 2023.

(9) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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.

(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 notacionales contratados.

(10) Existencias

(a) General

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

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial a 1 de enero	10.574.582,19	9.835.114,89
Altas	4.239.773,83	739.467,30
Saldo final a 31 de diciembre	14.814.356,02	10.574.582,19

A 31 de diciembre del 2022 y 2021, el epígrafe de existencias se componía de promociones en curso correspondientes a viviendas destinadas a la venta.

Durante el ejercicio 2022, se activaron costes por las obras de transformación del recinto industrial Siberia en 39 viviendas por importe de 4.239.773,83 euros (739.467,30 euros en el ejercicio 2021).

(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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(11) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

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

	Euros	
	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
Instrumentos de patrimonio	1.416.000,70	-
Instrumentos financieros derivados (nota 13)	2.469.382,23	409.779,03
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	28.295,18
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>		
Depósitos y fianzas	4.380.730,29	126.891,33
Otros activos financieros	-	397.715,74
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	-	2.351.040,47
Deudores varios	-	306.619,01
Total activos financieros	8.266.113,22	3.620.340,76

	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
Instrumentos de patrimonio	1.466.000,00	-
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>		
Depósitos y fianzas	2.673.937,45	-
Otros activos financieros	-	1.953.958,33
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	-	3.269.503,41
Deudores varios	-	570.676,93
Total activos financieros	4.139.937,45	5.794.138,67

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

(12) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Inversiones financieras

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

	Euros	
	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Instrumentos de patrimonio	1.416.000,70	-
Instrumentos financieros derivados (nota 13)	2.469.382,23	409.779,03
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	28.295,18
Depósitos y fianzas	4.380.730,29	126.891,33
Otros activos financieros	-	397.715,74
Total	8.266.113,22	962.681,28

	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Instrumentos de patrimonio	1.466.000,00	-
Depósitos y fianzas	2.673.937,45	-
Otros activos financieros	-	1.953.958,33
Total	4.139.937,45	1.953.958,33

Los instrumentos de patrimonio registrados al cierre de los ejercicios 2022 se corresponden con 204.889,97 participaciones en un fondo de inversión adquiridas por una sociedad dependiente por un valor total de 1.416.000,70 euros (1.466.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021). 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 se estaba 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 16). A 31 de diciembre de 2022 figura adicionalmente un importe a cobrar a largo plazo por importe de 2.222.021,96 euros correspondiente a la retención por garantía de rentas en la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

En concepto de "Otros activos financieros" a 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 16 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:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Cientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	2.351.040,47	3.269.503,41
Deudores varios	306.619,01	570.676,93
Activos por impuesto corriente (nota 18)	105.897,88	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 18)	2.068.956,91	1.391.391,80
Total	4.832.514,27	5.231.572,14

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

(c) Clasificación por vencimientos

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

(13) Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase nota 16). El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,255% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

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

El valor razonable de 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 144.170,02 euros durante el ejercicio 2022, y 114.870,94 euros en el ejercicio 2021).

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 31.797,56 euros en CaixaBank, S.A. y 31.123,34 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como activos corrientes (40.621,11 euros en CaixaBank, S.A. y 40.628,01 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes a 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2021 se realizaron 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 Tres, S.L.U. suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,11% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (no figurando resultado en el ejercicio 2022 y beneficio por importe de 34.740,28 euros en el ejercicio 2021).

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 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
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 (beneficios por importe de 22.014,14 euros durante el ejercicio 2022, y pérdidas por importe de 14.324,40 euros en el ejercicio 2021).

Dicho derivado ha sido cancelado durante el ejercicio 2022 en oportunidad de la cancelación del préstamo hipotecario indicado en nota 16. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 14.714,14 euros, registrado como pasivo no corriente.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, 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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	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 741.029,33 euros durante el ejercicio 2022 y beneficio por importe de 373.724,19 euros durante el ejercicio 2021).

El valor de los derivados en Caixabank, S.A. y Banco Santander, S.A. no figuran en balance a 31 de diciembre de 2022 como consecuencia de la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. descrita en nota 5 (a 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado en Caixabank, S.A. era de 74.302,07 euros y el valor del derivado en Banco Santander, S.A. era de 51.627,26, ambos registrados como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta).

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

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	21/07/2018	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 57.155,52 euros durante el ejercicio 2022, y de 54.809,61 euros en el ejercicio 2021).

El derivado llegó a su vencimiento el 21 de julio de 2022 y por consiguiente no figura ningún saldo en el balance a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 57.155,52 euros, registrado como pasivo 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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	08/11/2018	30/12/2023	19.020.750,00

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 521.153,85 euros durante el ejercicio terminado en 2022 y de 138.374,46 euros en el ejercicio terminado el 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 346.858,13 euros registrado como activo corriente (174.295,72 euros a 31 de diciembre de 2021 registrado como pasivo no corriente).

- 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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
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 (beneficio por importe de 2.248.600,78 euros en el ejercicio 2022 y no figurando resultado en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 2.248.600,78 euros registrado como activo no corriente (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U. suscribió el 3 de mayo de 2022 con Banco Santander, 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 0,973% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	03/05/2022	31/01/2024	9.000.000,00

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 (beneficio por importe de 220.781,45 euros en el ejercicio 2022 y no figurando resultado en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 220.781,45 euros registrado como activo no corriente (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

(14) 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 el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 122.723.624,00 euros representado por 122.723.624 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En fecha 30 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la reducción del capital social de la Sociedad dominante mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones, y delegar en el Consejo de Administración su ejecución en forma única o fraccionada (o escalonada) en los importe y fechas que estime oportunos. En virtud de la mencionada reducción, el capital social podría reducirse en la cuantía máxima de hasta 80.000.000,00 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en una cifra máxima de 0,6518712 euros por acción.

En fecha 12 de agosto de 2022, el Consejo de Administración acordó llevar a cabo la primera ejecución fraccionada (o escalonada) de la mencionada reducción de capital por importe bruto total de 9.817.889,92 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,08 euros por acción.

Como continuación, en fecha 22 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó llevar a cabo la segunda ejecución fraccionada (o escalonada) de la mencionada reducción de capital por importe bruto total de 26.699.751,64 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,21756 euros por acción.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 86.205.982,44 euros representado por 122.723.624 acciones de 0,702440 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Sociedad	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	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 2022	31 de diciembre de 2021
A inicio del ejercicio	122.575.844	122.451.259
Variación de Autocartera	104.797	124.585
A fin del ejercicio	122.680.641	122.575.844

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 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 01.01.2022	147.780	147.780,00	1,18
Adquisiciones	44.502	44.502,00	0,89
Enajenaciones	(149.299)	(149.299,00)	1,20
Saldo al 31.12.2022	42.983	42.983,00	0,80

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

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

Las 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 2022	Bajas	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2022
MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.	4.916.795,87	(4.916.795,87)	-	-
MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.	1.965.507,00	-	(181.618,68)	1.783.888,32
Total	6.882.302,87	(4.916.795,87)	(181.618,68)	1.783.888,32

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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	(1.989.631,80)	(743.182,14)	4.916.795,87
MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.	-	1.989.631,80	(24.124,80)	1.965.507,00
Total	7.649.609,81	-	(767.306,94)	6.882.302,87

Los socios externos son consecuencia del porcentaje de participación en el capital de la sociedad participada MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., el cual es del 22,40% al 31 de diciembre de 2022 y 2021. A 31 de diciembre de 2021 liquida adicionalmente la participación del 22,40% en MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. En fecha 1 de abril de 2022 se produjo la venta de las participaciones mantenidas en el capital de esta sociedad, ver nota 5, figurando la baja que figura en el movimiento del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, por importe de 4.916.795,87 euros.

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 absorción con la Sociedad MRE-III-Proyecto Quince, S.L.

(15) Pasivos Financieros por Categorías

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(16) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Otras deudas con el accionista

Las deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo a 31 de diciembre de 2022 corresponden principalmente a los importes adeudados a los accionistas de la Sociedad Dominante por la retención por garantía de rentas y otros conceptos en la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.

(b) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Deudas tipo de interés contingente	6.132.405,52	5.676.606,58
Intereses deudas tipo de interés contingente	735.342,60	4.310.920,77
Otras deudas con accionistas	-	1.374.936,41
Deudas con entidades de crédito	90.313.218,76	10.977.602,76
Deudas con entidades de crédito (comisiones que restan del pasivo del préstamo)	(2.956.910,19)	(54.993,03)
Intereses	-	272.155,20
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	300,29
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	1.680.347,90	123.596,36
Proveedores de inmovilizado	-	1.076.690,03
Total	95.904.404,59	23.757.815,37

	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	15.334.716,30
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	-	10.223,14
Deudas tipo de interés contingente	11.809.012,10	-
Intereses deudas tipo de interés contingente	1.459.519,95	-
Deudas con entidades de crédito	81.071.956,74	11.407.929,54
Deudas con entidades de crédito (comisiones que restan del pasivo del préstamo)	(2.648.360,82)	(671.902,16)
Intereses	-	187.882,85
Instrumentos financieros derivados	270.258,98	57.155,52
Intereses de 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

En deudas con accionistas a tipo de interés fijo a 31 de diciembre de 2021 se incluían créditos suscritos con los accionistas de la Sociedad dominante, que devengaban 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre 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 20.670.510,491 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.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2022 ascienden a 240.204,66 euros, los cuales fueron cancelados junto con el capital pendiente en fecha 5 de febrero de 2022 dado que se produjo el vencimiento de los créditos (los intereses devengados durante 2021 ascendían a 2.920.929,24 euros).

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 acumulado. Durante el ejercicio 2022 no se han devengado intereses dado que la filial ha obtenido pérdidas (intereses devengados por importe de 760.169,75 euros en el ejercicio 2021). A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los intereses devengados no pagados ascienden a 735.342,60 euros, registrados en el pasivo no corriente.
- 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, habiendo devengado intereses durante el ejercicio 2022 por importe de 3.111.245,28 euros (no se devengaron intereses durante el ejercicio 2021). A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 3.504.459,27 euros registrados en el pasivo corriente (280.331,87 euros registrados en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2021).
- 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 intereses durante el ejercicio 2022 por importe de 221.343,40 euros (4.418.103,04 euros en el ejercicio 2021). A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 806.461,50 euros registrados en el pasivo corriente (382.586,66 euros en el pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2021). Durante el ejercicio 2022 se produjo la amortización parcial del capital por importe de 4.094.827,59 euros.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- Préstamo formalizado el 8 de marzo de 2018 entre MRE-III-Proyecto Cinco, 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 era el 8 de marzo de 2033 y se devolvería íntegramente a la fecha de finalización del contrato. Cabe destacar que en oportunidad de la escisión parcial de la sociedad según se describe en nota 14, 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 absorción con la Sociedad MRE-III-Proyecto Quince, S.L. El préstamo devengaba un interés del 8,4% sobre el resultado neto, no habiendo devengado intereses a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, así mismo tampoco habiendo intereses devengados no pagados al cierre de dichos ejercicios. Con fecha 1 de abril de 2022 el Grupo procedió a la cancelación total anticipada del préstamo que a dicha fecha estaba concedido a MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. a raíz de la venta de las participaciones sociales mantenidas en MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.

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 22.000.000,00 euros (financiación parcial del precio de adquisición, y costes derivados de la adquisición, así como gastos y comisiones devengados con el otorgamiento de los Documentos de Financiación), Tramo B de 5.000.000,00 euros, y tramo C de 3.000.000,00 euros (distribuciones permitidas). A 31 de diciembre de 2022 y 2021 se ha dispuesto el total del Tramo A. Respecto al Tramo B, el mismo podría haber sido dispuesto el 29 de julio de 2018 o con posterioridad, y el Tramo C podría haber sido dispuesto el 29 de julio de 2019 o con posterioridad.

El contrato de préstamo establecía un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 29 de abril de 2023, donde de forma agregada se habría amortizado el 25% del total concedido. La siguiente cuota sería del 75% restante del préstamo. El 21 de julio de 2021 y tras las ventas de los activos de Azuqueca y Omega y la cancelación parcial anticipada del crédito por importe de 7.596.000 euros, las entidades de crédito y la Sociedad firmaron una novación al contrato de financiación por la que se modificaba el calendario de amortización por el que el 91,29% de la deuda a la fecha, se cancelaría a la fecha de vencimiento del préstamo, es decir, en abril de 2023.

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 29.538.218,01 euros (31.092.616,19 euros a 31 de diciembre de 2021). 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.

- 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 tenía 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 era garantía del préstamo ascendía a 29.608.563,97 euros.

El préstamo incluía 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 estaba sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad.

Con fecha 29 de julio de 2022 el Grupo procedió a la cancelación total anticipada del préstamo a raíz de la venta de los edificios denominados "Brasil" y "Australia" con los fondos procedentes de dicha venta.

- 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 establecía un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de septiembre de 2024, donde de forma agregada se habría amortizado el 29,25% del total concedido. La siguiente cuota sería del 70,75% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de septiembre de 2024.

Asimismo, el préstamo tenía 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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- 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 establecía un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de septiembre de 2024, donde de forma agregada se habría amortizado el 26,56% del total concedido. La siguiente cuota sería del 73,43% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de marzo de 2025.

Asimismo, el mencionado préstamo tenía 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 era garantía de ambos préstamos ascendía a 3.689.705,65 euros. Los préstamos estaban sujetos 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 determinaría al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluía la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario.

Durante el ejercicio 2022 el Grupo procedió a la cancelación anticipada del préstamo a raíz de la venta del edificio "Tenaria", según se describe en nota 7.

- 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 establecía un calendario de amortización hasta el 30 de junio de 2025, donde de forma agregada se habría amortizado el 29,54% del total concedido. La siguiente cuota sería del 70,45% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de junio de 2025.

Asimismo, el préstamo tenía 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.

- v. Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Cinco, 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 establecía un periodo de disposición del principal hasta el 22 de noviembre de 2022, figurando disposiciones por importe de 71.510.508,34 euros a 31 de diciembre de 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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

Asimismo, el préstamo tenía 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 era garantía del citado préstamo sindicado ascendía a 90.078.727,22 euros.

Con fecha 1 de abril de 2022, en el marco de la venta de las participaciones sociales mantenidas en MRE-III-Proyecto Cinco, S.A., el Grupo procedió a la enajenación de dicho préstamo.

- 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 establecía un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 21 de julio de 2022, donde de forma agregada se amortizaría el 38,58% del total concedido. La siguiente cuota era del 71,42% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 21 de julio de 2022.

Asimismo, el préstamo tenía 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 era garantía del préstamo ascendía a 16.188.652,17 euros. 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 determinaría al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2021 no se cumplía uno de los ratios financieros, sin embargo las entidades financieras otorgaron una carta eximiendo a la sociedad al cumplimiento de las condiciones que afectaban a la posibilidad de vencimiento anticipado del mismo. En este sentido, el préstamo incluía 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El préstamo fue cancelado en fecha 21 de julio de 2022 dado que se produjo el vencimiento del mismo.

- vii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. con la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. con vencimiento el 1 de noviembre de 2027, y por un importe de 11.500.000,00 euros.

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, dividido 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 2022 y 2021 se ha dispuesto del Tramo B el importe de 2.326.836,19 euros, 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 tenía 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 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 31.000.000,00 euros (35.594.017,85 euros a 31 de diciembre de 2021). 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 2022 y 2021 se cumplían los ratios financieros.

El préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del 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 establecía un calendario de amortización hasta el 5 de diciembre de 2025, donde de forma agregada se habría amortizado el 26,67% del total concedido. La siguiente cuota sería del 73,33% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 5 de diciembre de 2025.

Asimismo, el préstamo tenía 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- 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 era garantía del préstamo ascendía a 16.421.827,09 euros. 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 los ratios financieros y niveles se determinaría al cierre de cada ejercicio económico..

Con fecha 13 de enero de 2022 el Grupo procedió a la cancelación total anticipada del préstamo a raíz de la venta del activo inmobiliario asociado al crédito.

- 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 15.1+25.000,00 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 sobre 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, vengán 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 27.083.433,80 (27.355.895,00 euros a 31 de diciembre de 2021), la cual se encuentra registrada como activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2022 (a 31 de diciembre de 2021 se encontraba registrada dentro del epígrafe de "Inversiones inmobiliarias"). 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 2022 se cumplen los ratios financieros.

El préstamo a 31 de diciembre de 2022 se encuentra registrado en el epígrafe "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta".

- 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. Con fecha 19 de noviembre de 2020 la Sociedad Dominante 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 2022 el saldo dispuesto asciende a 106.389,80 euros (77.451,86 euros a 31 de diciembre de 2021).

- xiii. 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 32.874.120,73 euros durante el ejercicio 2022 (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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del citado préstamo sindicado asciende a 97.565.344,14 euros (74.327.066,46) euros a 31 de diciembre de 2021). 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.

- xiv. Contrato de préstamo ICO formalizado por MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 28 de junio de 2021 por importe de 900.000,00 euros y con vencimiento el 28 de junio de 2026, 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 devenga un interés anual del 1,5% y establece un calendario de amortización mensual con cuota constante una vez finalizada la etapa de carencia de amortización comprendida entre el 28 de junio de 2021 y el 28 de junio de 2022.

- xv. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Catorce, S.L. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 3 de mayo de 2022 y con vencimiento el 31 de enero de 2024 por un importe total de 26.600.000,00 euros, para financiar de forma parcial la promoción. El mencionado préstamo establece un periodo de disposición del principal hasta el 21 de diciembre de 2023, figurando disposiciones por importe de 11.385.601,81 euros durante el ejercicio 2022, 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 que la financiación deberá amortizarse totalmente en la Fecha de Vencimiento, pudiendo la misma ser renovada tácitamente una sola vez por un período adicional de seis meses, es decir, hasta el 31 de julio de 2024 la "Fecha de Vencimiento Prorrogada"). Asimismo, la Fecha de Vencimiento Prorrogada se renovará hasta cuatro veces más, por períodos adicionales de tres meses cada prórroga, es decir, hasta el 31 de julio de 2025 como máximo.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los Contratos del Proyecto.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados del Contrato de Compraventa.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados del Contrato de Cobertura.
- Derecho real de prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las pólizas de seguro suscritas en relación con los inmuebles; y
- Derecho real de prenda de primer rango sobre las Cuentas de la Financiación y la Cuenta Existente.

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de las promociones en curso que son garantía del citado préstamo asciende a 21.179.241,13 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, debiéndose realizar el primer cálculo a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2022 se cumplen los ratios financieros.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

Fianzas y depósitos corresponde al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 12).

A 31 de diciembre de 2022 figuran como proveedores de inmovilizado corriente los importes pendientes de pago principalmente correspondientes a los costes de construcción derivados del proyecto de desarrollo acometido por MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe de proveedores de inmovilizado corriente figuraban principalmente los importes pendientes de pago correspondientes a los costes de construcción pendientes de pago derivados de los proyectos de desarrollos acometidos por MRE-III Proyecto Trece, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.

(c) 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.

(d) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Acreedores	261.494,33	335.192,22
<i>No vinculadas</i>		
Acreedores	3.172.660,80	1.994.215,04
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 18)	903.198,18	294.780,23
Anticipos de clientes	3.925.000,00	-
Total	8.262.353,31	2.624.187,49

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se observa en la nota 20, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 a un 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 poseía de la sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. Dicho importe figura incluido como pasivos vinculados con activos no corrientes (ver nota 5). Una vez materializadas las condiciones contractuales, con fecha 1 de abril de 2022 se formalizó la escritura de compraventa. A 31 de diciembre de 2021 el resto de los activos y pasivos financieros en el consolidado de dicha sociedad participada objeto del contrato de opción de compra no eran significativos.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

A 31 de diciembre de 2022 figura como anticipo de clientes un importe de 3.925.000 euros correspondiente al importe cobrado en base a un contrato privado firmado por parte de la sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L. con un tercero el 11 de febrero de 2022 para la venta del proyecto Sea, en caso de que se cumplan ciertas condiciones suspensivas.

(e) Clasificación por vencimientos

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

(17) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39,67	48,38
Ratio de las operaciones pagadas	37,21	54,11
Ratio de las operaciones pendientes de pago	43,90	17,76
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	52.256.751,06	39.993.740,13
Total pagos pendientes	3.089.477,76	16.230.0894,55
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	29.614.950,39	20.855.440,53
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	56,67%	52,15%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	1.509	1.910
Porcentaje sobre el total de facturas	57,66%	57,58%
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	67,97%	62,42%
Total facturas	2.617	3.317
Total facturas pagadas	2.220	3.060

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(18) Situación Fiscal

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

	Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	39.444,48	-	39.444,48	-
Impuesto sobre sociedades	-	105.897,88	-	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	1.601.277,11	-	1.391.391,80
Retenciones	-	467.679,80	-	-
	39.444,48	2.174.854,79	39.444,48	1.391.391,80
Pasivos				
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	726.637,84	-	116.373,51
Seguridad Social	-	3.137,68	-	3.085,14
Retenciones	-	173.422,66	-	175.321,58
	-	903.198,18	-	294.780,23

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

	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2018 a 2021
Impuesto sobre el Valor Añadido	2019 a 2022
Impuesto de Actividades Económicas	2019 a 2022
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2019 a 2022

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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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:

Año	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
2016	(697.289,34)	(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	(2.151.790,58)	(2.151.790,58)
2022	(508.626,90)	-

(19) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y a 31 de diciembre de 2021.

(20) 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:

2022	Euros	
	Vinculadas	Total
Gastos		
Servicios recibidos	2.178.905,96	2.178.905,96
Total Gastos	2.178.905,96	2.178.905,96

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por dos hombres y una mujer.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 terminados el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio 2021 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 2022 y el ejercicio 2021 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 2022 y 2021 no existía personal considerado como alta dirección de la Sociedad.

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

Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- (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.

(21) 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	
	2022	2021
	Nacional	Nacional
Ingresos por arrendamientos	6.446.691,53	9.486.210,90
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente	3.547.541,56	4.274.852,23
Venta electricidad	55.804,46	52.739,95
	10.050.037,55	13.813.803,08

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 de los ejercicios 2022 y 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 10).

- (c) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
	Nacional	Nacional
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	34.895,26	45.230,88
Otros gastos sociales	740,91	725,62
	35.636,17	45.956,50

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(d) Otros resultados

Durante el ejercicio 2021 el Grupo reconoció 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 desescombros del siniestro anteriormente mencionado se produjo un incendio que afectó a las Naves. Adicionalmente figuraba un importe de 9.000.000,00 euros como otros resultados derivados de la indemnización recibida por Zurich.

(e) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento. El número medio de empleados de los ejercicios 2022 y 2021 es de tres empleados.

(22) Honorarios de auditoría

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

	Euros	
	2022	2021
Por servicios de auditoría	76.617,00	106.252,00
Por otros servicios	1.360,00	23.374,00
	77.977,00	129.626,00

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 2022 y el ejercicio 2021, con independencia del momento de su facturación.

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

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

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 de los resultados de los ejercicios 2020 y 2021 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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, del 15% o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

<i>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio</i>	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen especial del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No sujetas	Fecha de acuerdo de distribución
Dividendo del ejercicio 2022	1.198.023,09	102.613,24	-	-	22/09/2022
Dividendo del ejercicio 2022	32.374.473,19	2.772.648,37	-	-	12/08/2022
Dividendo del ejercicio 2022	31.312.391,40	2.683.224,71	-	-	08/04/2022
Dividendo del ejercicio 2021	893.345,66	71.925,30	-	-	08/04/2022
Dividendo del ejercicio 2021	15.660.697,67	1.343.652,57	-	-	22/07/2021
Dividendo del ejercicio 2020	1.317.671,52	113.100,51	-	-	28/06/2021

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 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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- 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:

<i>Fecha Adquisición</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Uso</i>	<i>Fecha mantenimiento</i>
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
29/04/2016	Virgilio II	Virgilio, 2	Pozuelo de Alarcón (Madrid)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
08/11/2017	Barnasud	Progrés, 69	Gavà (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Centro comercial	08/11/2017
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

<i>Fecha Adquisición/ Constitución</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Fecha mantenimiento</i>
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.

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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.

(24) Hechos Posteriores

Con efectos a fecha de 10 de marzo de 2023, el Grupo, encabezado por la Sociedad Dominante, ha vendido el Hotel de 3 estrellas Tryp Chamartín (Madrid), así como 2 locales comerciales adyacentes y 94 plazas de parking, sitos en calle Mauricio Ravel nº 10, calle Mauricio Legendre nº 16 y calle Agustín de Foxá 31 bis, respectivamente, por un precio bruto total aproximado de 34,6 millones de euros, generando un beneficio para dicho Grupo por importe de aproximadamente 7,2 millones de euros.

En fecha 13 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó llevar a cabo la tercera ejecución fraccionada (o escalonada) de la reducción de capital acordada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2022 por importe bruto total de 12.996.431,78 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,1059 euros por acción.

Por otro lado, en la misma sesión el Consejo de Administración de la Sociedad dominante con fecha 13 de marzo de 2023 acordó distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 6.197.760,21 euros, en efectivo.

Estas 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 2023 aprobado con fecha 13 de marzo de 2023

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2023	7.500.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	<u>(750.000,00)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante	<u>6.750.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2023 distribuidos	<u>6.197.760,21</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 13/03/2023 y 12/03/2024 de la Sociedad Dominante	
Saldo de tesorería al 13/03/2023	3.231.177,31
Cobros proyectados	20.000.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2023	<u>(21.059.584,79)</u>
Saldo de tesorería proyectados al 21 de marzo de 2024 de la Sociedad Dominante	<u>2.171.592,52</u>

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Participación		
				Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	450.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	3.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	2.010.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	3.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	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%	9.370.220,30
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	400.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	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

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Participación		
				Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	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, 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

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

31.12.2022	Euros							Total no corriente
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores a 2027	Menos parte corriente	
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>								
Instrumentos de patrimonio	-	-	1.416.000,70	-	-	-	-	1.416.000,70
Instrumentos financieros derivados	409.779,03	2.469.382,23	-	-	-	-	(409.779,03)	2.469.382,23
Intereses de instrumentos financieros derivados	28.295,18	-	-	-	-	-	(28.295,18)	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>								
Depósitos y fianzas	126.891,33	201.328,07	89.863,75	339.277,78	1.963.125,68	1.787.135,01	(126.891,33)	4.380.730,29
Otros activos financieros	397.715,74	-	-	-	-	-	(397.715,74)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	2.351.040,47	-	-	-	-	-	(2.351.040,47)	-
Deudores varios	306.619,01	-	-	-	-	-	(306.619,01)	-
Total activos financieros	3.620.340,76	2.670.710,30	1.505.864,45	339.277,78	1.963.125,68	1.787.135,01	(3.620.340,76)	8.266.113,22

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos

31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

31.12.2021	Euros							
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>								
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	1.466.000,00	-	-	-	1.466.000,00
<u><i>Activos financieros a coste amortizado</i></u>								
Depósitos y fianzas	-	80.342,17	201.328,07	89.863,75	339.277,78	1.963.125,68	-	2.673.937,45
Otros activos financieros	1.953.958,33	-	-	-	-	-	(1.953.958,33)	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	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

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

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Pasivos financieros a coste amortizado o coste</i>		
Deudas con accionistas		
Deudas tipo de interés contingente	6.132.405,52	5.676.606,58
Intereses deudas tipo de interés contingente	735.342,60	4.310.920,77
Otras deudas	-	1.374.936,41
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	90.313.218,76	10.977.602,76
Comisiones que restan del pasivo del préstamo	(2.956.910,19)	(54.993,03)
Intereses de préstamos	-	272.155,20
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	300,29
Otros pasivos financieros	1.680.347,90	123.596,36
Proveedores de inmovilizado	-	1.076.690,03
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y acreedores	-	3.434.155,13
Anticipos de clientes	-	3.925.000,00
Total pasivos financieros	95.904.404,59	31.116.970,50

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

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		
Instrumentos financieros derivados	270.258,98	57.155,52
<i>Pasivos financieros a coste amortizado o coste</i>		
Deudas con accionistas		
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	15.334.716,30
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	-	10.223,14
Deudas tipo de interés contingente	11.809.012,10	-
Intereses deudas 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 del pasivo del préstamo	(2.648.360,82)	(671.902,16)
Intereses de préstamos	-	187.882,85
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	65.986,17
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
Anticipos de clientes	-	18.465.000,00
Total pasivos financieros	95.110.943,38	65.508.384,23

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

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Euros							
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores a 2027	Menos parte corriente	Total no corrientes
Deudas con accionistas								
Deudas tipo de interés contingente	5.676.606,58	903.839,69	-	-	-	5.228.565,83	(5.676.606,58)	6.132.405,52
Intereses deudas tipo de interés contingente	4.310.920,77	-	-	-	-	735.342,60	(4.310.920,77)	735.342,60
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo	10.977.602,76	15.945.420,49	4.416.760,81	43.137.310,62	1.928.635,45	24.885.091,39	(10.977.602,76)	90.313.218,76
Comisiones que restan del pasivo del préstamo	(54.993,03)	(748.440,49)	(126.239,32)	(1.348.767,93)	(54.325,87)	(679.136,58)	54.993,03	(2.956.910,19)
Intereses de préstamos	272.155,20	-	-	-	-	-	(272.155,20)	-
Intereses de instrumentos financieros derivados	300,29	-	-	-	-	-	(300,29)	-
Otras deudas	1.374.936,41	-	-	-	-	-	(1.374.936,41)	-
Otros pasivos financieros	123.596,36	370.291,90	224.774,70	496.189,65	224.774,70	364.316,95	(123.596,36)	1.680.347,90
Proveedores de inmovilizado	1.076.690,03	-	-	-	-	-	(1.076.690,03)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y acreedores	3.434.155,13	-	-	-	-	-	(3.434.155,13)	-
Anticipos de clientes	3.925.000,00	-	-	-	-	-	(3.925.000,00)	-
Total	31.116.970,50	16.471.111,59	4.515.296,19	42.284.732,34	2.099.084,28	30.534.180,19	(31.116.970,50)	95.904.404,59

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 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**

(Expresado en euros)

	Euros							
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026	Menos parte corriente	Total no corrientes
Deudas con accionistas								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	15.334.716,30	-	-	-	-	-	(15.334.716,30)	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	10.223,14	-	-	-	-	-	(10.223,14)	-
Deudas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	11.809.012,10	-	11.809.012,10
Intereses deudas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	1.459.519,95	-	1.459.519,95
Deudas con entidades de crédito								
Préstamo	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 del pasivo del préstamo	(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 de préstamos	187.882,85	-	-	-	-	-	(187.882,85)	-
Intereses de instrumentos financieros derivados	65.986,17	-	-	-	-	-	(65.986,17)	-
Instrumentos financieros derivados	57.155,52	81.249,12	14.714,14	-	-	174.295,72	(57.155,52)	270.258,98
Otros pasivos financieros	399.815,58	230.941,20	370.291,90	224.774,70	496.189,65	1.826.358,98	(399.815,58)	3.148.556,43
Proveedores de inmovilizado	17.922.170,03						(17.922.170,03)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y acreedores	2.329.407,26	-	-	-	-	-	(2.329.407,26)	-
Anticipos de clientes	18.465.000,00	-	-	-	-	-	(18.465.000,00)	-
Total	65.508.384,23	12.304.517,15	17.024.437,14	10.410.787,74	16.459.478,63	38.911.722,72	(65.508.384,23)	95.110.943,38

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<i>NO VINCULADAS - no entidades de crédito</i>							
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	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses	Euros				-	-	735.342,60
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	62,22%	2031	5.000.000,00	4.772.727,27	227.272,73
Intereses	Euros				-	3.504.459,27	-
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	24,45%	2031	905.172,41	903.879,31	1.293,10
Intereses	Euros				-	806.461,50	-
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%	2024	903.839,69	-	903.839,69
					11.809.012,10	9.987.527,35	6.867.748,12

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<u>NO VINCULADAS - entidades de crédito</u>							
<i>Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + diferencial	1,23%	2023	4.000.000,00	106.389,80	-
Intereses	Euros				-	1.021,23	-
<i>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	6,80%	2023	7.891.706,64	7.891.706,64	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2023	-	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2023	-	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(18.442,94)	-
Intereses	Euros				-	58.235,31	-
<i>MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Fijo 1,50%	1,50%	2026	795.838,36	208.258,08	587.580,28
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	-
Intereses	Euros				-	-	-
<i>MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,25%	2032	17.926.849,71	1.435.984,00	16.490.865,71
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,25%	2032	2.222.128,57	162.878,53	2.059.250,04
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(596.609,49)
Crédito con entidades de crédito	Euros	Fijo 2,50%	2,50%	2025	1.244.934,02	488.392,63	756.541,39
Intereses	Euros				-	7.246,90	-

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,70%	2032	14.847.515,34	671.767,63	13.189.204,23
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			10.184.659,28	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(36.550,09)	(294.053,02)
Intereses					-	62.218,35	-
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	12.225,45	246.829,69
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	-			190.340,72	-	-
Comisiones con entidades de crédito					-	-	(9.807,22)
Intereses	Euros				-	1.125,42	-
MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,48%	2026	53.000.000,00	-	45.597.345,61
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(1.438.268,95)
Intereses	Euros					86.300,33	-
MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado	1,20%	2026	26.600.000,00	-	11.385.601,81
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(618.171,51)
Intereses	Euros				-	56.007,66	-
						300,29	
Intereses devengados y no vencidos derivados					139.181.457,30	11.195.065,22	87.356.308,57
					150.990.469,40	21.182.592,57	94.224.056,69

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 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

(Expresado en euros)

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<i>NO VINCULADAS - no entidades de crédito</i>							
Accionistas	Euros	8%	8%	2022	15.334.716,30	15.334.716,30	-
Intereses	Euros				-	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	Euros				-	-	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	Euros				-	-	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	Euros				-	-	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%	2024	903.839,69	-	903.839,69
					11.809.012,10	-	13.268.532,05

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

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

(Expresado en euros)

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<u>NO VINCULADAS - entidades de crédito</u>							
<i>Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.</i>							
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	-
<i>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</i>							
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	-
<i>MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.</i>							
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	-
<i>MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,18%	2024	20.108.000,00	81.872,50	1.128.873,37
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	1,20%	2024	1.500.000,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(7.725,28)	(13.524,53)
Intereses	Euros				-	-	-
<i>MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,60%	2022	9.500.000,00	7.348.129,28	808.747,97
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(21.140,79)	-
Intereses	Euros				-	36.694,90	-

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

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

(Expresado en euros)

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					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	Euros				-	7.300,83	-
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	914.342,79	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	-	13.860.973,81
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros				10.184.659,28	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(30.538,05)	(336.308,89)
Intereses	Euros				-	-	-
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	-	252.849,24
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros				190.340,72	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	-
Intereses	Euros				-	-	-
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	Euros				-	15.116,84	-
Intereses derivados					-	300,29	-
					204.320.432,00	10.923.910,23	78.423.595,92
					231.464.160,40	26.268.849,67	91.692.127,97

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

31 de diciembre de 2022

Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos consolidados del ejercicio	-	-	71.095.896,97	-	-	-	71.095.896,97
Impuesto sobre sociedades	-	-	2.128.947,94	-	-	-	2.128.947,94
Beneficios antes de impuestos consolidados	-	-	68.966.949,03	-	-	-	68.966.949,03
Diferencias permanentes	-	(56.916.753,70)	(56.916.753,70)	-	-	-	(56.916.753,70)
Diferencias temporarias							
Deterioro de inversiones inmobiliarias	6.108.644,89	-	6.108.644,89	-	-	-	6.108.644,89
Limitación deducibilidad gastos financieros Art- 16.1 LIS	10.168.202,88	-	10.168.202,88	-	-	-	10.168.202,88
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(1.187.129,87)	(1.187.129,87)	-	-	-	(1.187.129,87)
Base imponible (Resultado fiscal)	16.276.847,77	(58.103.883,57)	27.139.913,23	-	-	-	27.139.913,23

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

(Expresado en euros)

	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

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 2022

(Expresado en euros)

31 de diciembre de 2022	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos consolidados antes de impuestos del ejercicio	68.966.949,03	-	68.966.949,03
Impuesto al 0%	-	-	-
Ingreso por reconocimiento de activos por impuesto diferido	2.128.947,94	-	2.128.947,94
	2.128.947,94	-	2.128.947,94

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

(Expresado en euros)

31 de diciembre de 2021	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos consolidados antes de impuestos del ejercicio	15.925.057,08	-	15.925.057,08
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)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Informe de Gestión Consolidado****Ejercicio 2022**

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 2022 ascendieron a 10.050.037,55 euros, inferior al mismo periodo del año anterior dadas las ventas de inversiones inmobiliarias realizadas durante el ejercicio 2022.

El resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante al cierre del ejercicio 2022 asciende a 72.319.967,91 euros, destacando principalmente el resultado de ventas de inversiones inmobiliarias y de sociedades participadas.

En el ejercicio 2023 se continuará con las desinversiones.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 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 2022 el Grupo ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Número	Nominal	Euros Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2022	147.780	147.780,00	1,18
Adquisiciones	44.502	44.502,00	0,89
Enajenaciones	(149.299)	(149.299,00)	1,20
Saldo al 31.12.2022	42.983	42.983,00	0,80

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 notacionales contratados.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Informe de Gestión Consolidado****Ejercicio 2022****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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
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 144.170,02 euros durante el ejercicio 2022, y 114.870,94 euros en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 31.797,56 euros en CaixaBank, S.A. y 31.123,34 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como activos corrientes (40.621,11 euros en CaixaBank, S.A. y 40.628,01 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes a 31 de diciembre de 2021).

Durante el ejercicio 2021 se realizaron 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 Tres, S.L.U. suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,11% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (no figurando resultado en el ejercicio 2022 y beneficio por importe de 34.740,28 euros en el ejercicio 2021).

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 2022 ni a 31 de diciembre de 2021.

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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	05/10/2018	30/09/2024	900.000,00

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Informe de Gestión Consolidado****Ejercicio 2022**

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 (beneficios por importe de 22.014,14 euros durante el ejercicio 2022, y pérdidas por importe de 14.324,40 euros en el ejercicio 2021).

Dicho derivado ha sido cancelado durante el ejercicio 2022 en oportunidad de la cancelación del préstamo hipotecario indicado en nota 16. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 14.714,14 euros, registrado como pasivo no corriente.

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, 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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
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 741.029,33 euros durante el ejercicio 2022 y beneficio por importe de 373.724,19 euros durante el ejercicio 2021).

El valor de los derivados en CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. no figuran en balance a 31 de diciembre de 2022 como consecuencia de la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. descrita en nota 5 (a 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado en CaixaBank, S.A. era de 74.302,07 euros y el valor del derivado en Banco Santander, S.A. era de 51.627,26, ambos registrados como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta).

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

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	21/07/2018	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 57.155,52 euros durante el ejercicio 2022, y de 54.809,61 euros en el ejercicio 2021).

El derivado llegó a su vencimiento el 21 de julio de 2022 y por consiguiente no figura ningún saldo en el balance a 31 de diciembre de 2022. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 57.155,52 euros, registrado como pasivo corriente.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Informe de Gestión Consolidado****Ejercicio 2022**

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

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	08/11/2018	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 521.153,85 euros durante el ejercicio terminado en 2022 y de 138.374,46 euros en el ejercicio terminado el 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2021 es de 346.858,13 euros registrado como activo corriente (174.295,72 euros a 31 de diciembre de 2021 registrado como pasivo no corriente).

- 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.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
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 (beneficio por importe de 2.248.600,78 euros en el ejercicio 2022 y no figurando resultado en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 2.248.600,78 euros registrado como activo no corriente (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.U. suscribió el 3 de mayo de 2022 con Banco Santander, 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 0,973% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	03/05/2022	31/01/2024	9.000.000,00

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 (beneficio por importe de 220.781,45 euros en el ejercicio 2022 y no figurando resultado en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 220.781,45 euros registrado como activo no corriente (0,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 39,67 días.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Informe de Gestión Consolidado****Ejercicio 2022****7. Acontecimientos importantes después del cierre**

Con efectos a fecha de 10 de marzo de 2023, el Grupo, encabezado por la Sociedad Dominante, ha vendido el Hotel de 3 estrellas Tryp Chamartín (Madrid), así como 2 locales comerciales adyacentes y 94 plazas de parking, sitios en calle Mauricio Ravel nº 10, calle Mauricio Legendre nº 16 y calle Agustín de Foxá 31 bis, respectivamente, por un precio bruto total aproximado de 34,6 millones de euros, generando un beneficio para dicho Grupo por importe de aproximadamente 7,5 millones de euros.

En fecha 13 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó llevar a cabo la tercera ejecución fraccionada (o escalonada) de la reducción de capital acordada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2022 por importe bruto total de 12.996.431,78 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,1059 euros por acción.

Por otro lado, en la misma sesión el Consejo de Administración de la Sociedad dominante acordó distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 6.197.760,21 euros, en efectivo.

Estas 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 2023 aprobado con fecha 13 de marzo de 2023

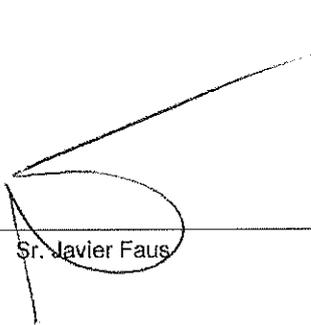
	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2023	7.500.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	<u>(750.000,00)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023 de la Sociedad Dominante	<u>6.750.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2023 distribuidos	<u>6.197.760,21</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 13/03/2023 y 12/03/2024 de la Sociedad Dominante	
Saldos de tesorería al 13/03/2023	3.231.177,31
Cobros proyectados	20.000.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2023	<u>(21.059.584,79)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 21 de marzo de 2024 de la Sociedad Dominante	<u>2.171.592,52</u>

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

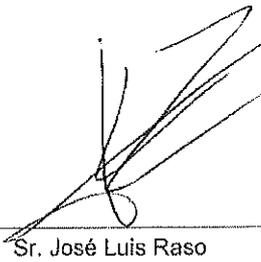
Ejercicio 2022

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2023, procede a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio comprendido entre 1 de enero de 2022 y 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

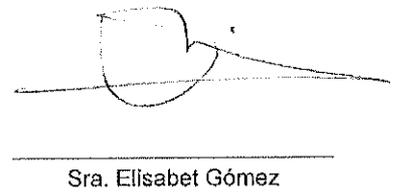
Firmantes:



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 2022**

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 31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.
Torre Realía
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 2022, 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 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

La Sociedad mantiene participaciones en diversas sociedades del grupo al que pertenece, y ha otorgado créditos a las mismas, figurando registrados en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre de 2022. 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 valoraciones 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 2022, 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 2022 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

27 de abril de 2023

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

KPMG

2023 Núm. 20/23/09122

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 2022

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 2022

(Junto con el Informe de Auditoría)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balance

a 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		103.909.211,00	127.911.009,28
Instrumentos de patrimonio	Nota 8	77.988.073,92	107.111.853,62
Créditos a empresas	Notas 8 y 9	25.921.137,08	20.799.155,66
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 8 y 9	2.222.021,96	-
Otros activos financieros		2.222.021,96	-
Total activos no corrientes		106.131.232,96	127.911.009,28
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 6	-	21.568.989,97
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.159.156,08	860.151,16
Clientes empresas del grupo y asociadas	Notas 8 y 9	674.529,81	723.600,40
Deudores varios	Notas 8 y 9	3.873,33	3.133,85
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 9 y 14	480.752,94	133.416,91
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 8 y 9	16.634.406,58	26.639.873,02
Créditos a empresas		8.585.042,42	26.639.873,02
Otros activos financieros		8.049.364,16	-
Inversiones financieras a corto plazo		250,00	13.917,62
Otros activos financieros	Notas 8 y 9	250,00	13.917,62
Periodificaciones a corto plazo		18.878,47	22.871,47
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		4.605.809,58	691.105,39
Tesorería		4.605.809,58	691.105,39
Total activos corrientes		22.418.500,71	49.796.908,63
Total activo		128.549.733,67	177.707.917,91

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balance

a 31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
Fondos propios	Nota 10	96.253.829,15	125.750.104,54
Capital			
Capital escriturado		86.205.982,44	122.723.624,00
Prima de emisión		3.980.126,16	3.980.126,16
Reservas			
Legal y estatutarias		2.866.202,62	875.578,04
(Acciones y participaciones propias)		(42.184,43)	(147.780,00)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.583.339,20)	(4.583.339,20)
Resultado del ejercicio		78.270.415,56	19.906.245,78
(Dividendo a cuenta)		(70.443.374,00)	(17.004.350,24)
Total patrimonio neto		96.253.829,15	125.750.104,54
Deudas a largo plazo	Notas 11 y 12	-	77.451,86
Deudas con entidades de crédito		-	77.451,86
Total pasivos no corrientes		-	77.451,86
Deudas a corto plazo	Notas 11 y 12	886.873,09	83.879,62
Deudas con entidades de crédito		107.411,03	68.561,56
Otros pasivos financieros		779.462,06	15.318,06
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 11 y 12	30.707.737,26	32.737.592,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		701.294,17	19.058.889,54
Acreedores varios	Notas 11 y 12	260.654,41	429.644,76
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Notas 12 y 14	440.639,76	164.244,78
Anticipos de clientes	Nota 12	-	18.465.000,00
Total pasivos corrientes		32.295.904,52	51.880.361,51
Total patrimonio neto y pasivo		128.549.733,67	177.707.917,91

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022
(Expresada en euros)

	<i>Nota</i>	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 16 y 17	43.717.828,95	26.634.007,02
Prestaciones de servicios		2.206.475,90	2.384.003,14
Ingresos financieros		2.194.769,72	2.191.967,52
Ingresos por dividendos		39.316.583,33	22.058.036,36
Otros ingresos de explotación		57.644,96	500.038,27
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente		57.644,96	500.038,27
Gastos de personal		(211.004,03)	(187.449,58)
Sueldos, salarios y asimilados		(179.333,33)	(157.000,16)
Cargas sociales	Nota 17	(31.670,70)	(30.449,42)
Otros gastos de explotación		(4.009.045,50)	(3.479.096,37)
Servicios exteriores		(3.131.912,20)	(3.473.684,73)
Tributos		(877.133,30)	(5.411,64)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		39.719.077,41	-
Resultados por enajenaciones y otras	Nota 6 y 7	39.719.077,41	-
Otros resultados		(236,16)	64,84
Resultado de explotación		79.274.265,63	23.467.564,18
Ingresos financieros		97,01	200,50
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		97,01	200,50
Gastos financieros		(1.036.307,33)	(3.584.585,92)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.034.991,33)	(3.543.299,78)
De terceros		(1.316,00)	(41.286,14)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		32.360,25	23.067,02
Cartera de negociación y otros		32.360,25	23.067,02
Resultado financiero		(1.003.850,07)	(3.561.318,40)
Resultado antes de impuestos		78.270.415,56	19.906.245,78
Resultado del ejercicio		78.270.415,56	19.906.245,78

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 2022

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	<i>Nota</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		78.270.415,56	19.906.245,78
Total de ingresos y gastos reconocidos		78.270.415,56	19.906.245,78

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

correspondiente al ejercicio anual terminado el

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		78.270.415,56	19.906.245,78
Ajustes del resultado			
Resultado por enajenaciones de participaciones en empresas del grupo	Nota 7	(39.719.077,41)	-
Ingresos financieros		(41.511.450,06)	(24.250.204,38)
Gastos financieros		1.036.307,33	3.584.585,92
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(32.360,25)	(23.067,02)
Otros ingresos y gastos		3.993,00	86.852,38
Cambios en el capital corriente			
Deudores y otras cuentas a cobrar		(299.004,92)	10.139.917,36
Acreedores y otras cuentas a pagar		882.775,41	(9.384.753,08)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Pago de intereses		(413.962,53)	(6.786.512,88)
Cobro de dividendos		31.304.719,17	22.058.036,36
Cobro de intereses		2.325.215,91	207.937,78
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		31.847.571,21	15.539.038,22
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9	-	(6.931.010,03)
Créditos a empresas del grupo y asociadas		(7.055.000,00)	(12.582.500,00)
Inversiones inmobiliarias		-	(3.248.208,07)
Otros activos financieros		-	(13.917,62)
Cobros por desinversiones			
Empresas del grupo y asociadas	Nota 9	71.680.327,36	41.235.773,92
Créditos a empresas del grupo y asociadas		19.857.500,00	-
Otros activos financieros		46.027,87	-
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		84.528.855,23	18.460.138,20
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Amortización de instrumentos de patrimonio	Nota 10	(36.517.641,56)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		(44.502,00)	(8.558,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		150.097,57	133.143,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión			
Deudas con entidades de crédito		41.895,55	59.616,69
Deudas con empresas del grupo y asociadas		11.385.830,26	14.790.000,00
Devolución y amortización de			
Deudas con accionistas		-	(28.159.611,96)
Deudas con empresas del grupo y asociadas		(16.069.939,05)	(2.385.000,00)
Otras deudas		(52.818,06)	-
Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de Patrimonio			
Dividendos	Nota 3	(71.354.644,96)	(18.435.122,27)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(112.461.722,25)	(34.005.532,54)
Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes			
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio		691.105,39	697.461,51
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio		4.605.809,58	691.105,39

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022****(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 formulado el 31 de marzo de 2023 las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2022, que muestran unos beneficios consolidados de 72.138.349,37 euros (beneficios consolidados de 14.945.254,32 euros en 2021) y un patrimonio neto consolidado de 87.364.614,90 euros (127.909.752,35 euros en 2021).

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 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 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 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.

SOCIMI, Ley 11/2009

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

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

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

- 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 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 diciembre de 2020.

Excepto por la sociedad MRE-III-Proyecto Catorce, S.L., la cual está participada por la Sociedad en un 77,60%, las sociedades participadas 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.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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 por el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley.

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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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 2021 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2022, 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 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. El resto de las sociedades participadas generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, figuran las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U., MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Trece, 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 2022.

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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 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.

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

Las cuentas anuales se han formulado 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 2022 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 2022.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2022, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2023, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(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 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 30 de junio de 2022.

(c) 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.

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

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, 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 de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

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

La propuesta de distribución del beneficio de 2022 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Beneficio del ejercicio	78.270.415,56
	<u>78.270.415,56</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	7.827.041,56
Dividendos	70.443.374,00
	<u>78.270.415,56</u>

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

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

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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.

Estas 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

	<u>Euros</u>
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	<u>17.076.691,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	<u>17.004.350,24</u>
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	<u>(74.363.000,00)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 21 de julio de 2022	<u>1.803.000,00</u>

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

	<u>Euros</u>
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	<u>17.915.621,20</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2021 distribuidos	<u>17.915.621,20</u>

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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

	<u>Euros</u>
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	<u>(5.002.016,40)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022	<u>45.018.147,60</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>33.995.616,11</u>
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	<u>(46.421.423,29)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 7 de abril de 2023	<u>4.698.119,09</u>

El Consejo de Administración de la Sociedad, en fecha 12 de agosto de 2022 acordó por unanimidad distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 35.147.121,56 euros, y en fecha 22 de septiembre de 2022 acordó por unanimidad distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2022 por importe de 1.300.636,33 euros, ambos en efectivo.

Estas 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 2022 aprobado con fecha 12 de agosto de 2022

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2022:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022	78.000.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	<u>(7.800.000,00)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022	<u>70.200.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>35.145.975,90</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 12/08/2022 y 11/08/2023	
Saldos de tesorería al 12/08/2022	1.033.560,57
Cobros proyectados	47.525.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado el 12 de agosto de 2022	<u>(46.251.525,00)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 22 de agosto de 2023	<u>2.307.035,57</u>

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

Dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado con fecha 22 de septiembre de 2022

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2022:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022	78.300.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(7.830.000,00)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022	<u>70.470.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>70.443.374,00</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 22/09/2022 y 21/09/2023	
Saldos de tesorería al 22/09/2022	5.787.550,73
Cobros proyectados	5.364.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado el 22 de septiembre de 2022	<u>(6.702.794,33)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 22 de septiembre de 2023	<u>4.448.756,40</u>

(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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022****(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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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.

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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.

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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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.

(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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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 doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- En este sentido, los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022****(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.

La Sociedad presenta un Fondo de maniobra negativo por importe de 9.877.403,81 euros, principalmente motivado por los préstamos con sociedades participadas, sobre lo que la Sociedad tiene capacidad de distribuir el pago según se requiera. Debe tener en cuenta que como hechos posteriores se han realizado ventas de activos en sociedades participadas, generando nueva entrada de fondos en el Grupo del que la Sociedad es holding por importe aproximado de 34,6 millones de euros, por lo que no figura situación que pueda poner en duda el mantenimiento de una liquidez buena.

(6) Activos no corrientes mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2022 no figuran activos mantenidos para la venta.

La Sociedad tenía clasificado a 31 de diciembre de 2021 como activos no corrientes mantenidos 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. Dicha operación fue realizada por un precio bruto de 68.745.359,29 euros, el cual fue calculado tomando como base un valor bruto de las inversiones inmobiliarias de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. de 185.000.000,00 euros, y ha supuesto un beneficio antes de impuesto de 45.969.077,41 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado".

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	No corriente	No corriente
Empresas del Grupo		
Participaciones	85.238.073,92	108.111.853,62
Correcciones valorativas por deterioro	(7.250.000,00)	(1.000.000,00)
Total	77.988.073,92	107.111.853,62

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

	Euros	
	2022	2021
Beneficios		
Inversiones en empresas del grupo	45.969.077,41	-
Total	45.969.077,41	-

(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 fusionó 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 realizó 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 2023 y 2022. En este sentido la Sociedad ha reconocido correcciones valorativas por deterioro durante los ejercicios 2022 por valor de 6.250.000 euros. En el ejercicio 2021 no se reconoció correcciones valorativas.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(b) Deterioro del valor

El importe de las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones registradas en las distintas participaciones es como sigue:

Participación	Saldo al 1 de enero de 2022	Altas	Dotaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	(1.000.000,00)	(6.250.000,00)	-	(7.250.000,00)
Total	(1.000.000,00)	(6.250.000,00)	-	(7.250.000,00)

Participación	Saldo al 1 de enero de 2021	Altas	Dotaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2021
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	(1.000.000,00)	-	-	(1.000.000,00)
Total	(1.000.000,00)	-	-	(1.000.000,00)

En aquellas participaciones en que el Valor neto contable es superior al valor teórico contable (según figura en Anexo I), y excepto en el caso indicado en el cuadro anterior, figuran plusvalías tácitas inherentes en el valor de los inmuebles que son suficientes para no requerirse deterioro de dichas participaciones.

(8) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

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

	Euros	
	31.12.2022	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>		
Depósitos y fianzas	-	250,00
Otros activos financieros	2.222.021,96	-
Otros activos financieros con empresas del grupo	-	8.049.364,16
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	674.529,81
Deudores varios	-	3.873,33
Créditos con empresas del grupo		
Tipo fijo	19.692.500,00	7.520.000,00
Intereses	6.228.637,08	1.065.042,42
<i>Activos financieros a coste</i>		
Instrumentos de patrimonio		
No cotizadas (nota 7)	77.988.073,92	-
Total activos financieros	106.131.232,96	17.313.059,72

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>		
Depósitos y fianzas	-	13.917,62
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	723.600,40
Deudores varios	-	3.133,85
Créditos con empresas del grupo		
Tipo fijo	15.362.500,00	24.652.500,00
Intereses	5.436.655,66	1.987.373,02
<i>Activos financieros a coste</i>		
Instrumentos de patrimonio		
No cotizadas (nota 7)	107.111.853,62	-
Total activos financieros	127.911.009,28	27.380.524,89

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

(9) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

- (a) Inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

	Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Grupo</i>				
Créditos				
Tipo Fijo	19.692.500,00	7.520.000,00	15.362.500,00	24.652.500,00
Intereses	6.228.637,08	1.065.042,42	5.436.655,66	1.987.373,02
Otros	-	8.049.364,16	-	-
Total	25.921.137,08	16.634.406,58	20.799.155,66	26.639.873,02

Los créditos a largo plazo a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022 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 3.297.313,48 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. A fecha 31 de diciembre de 2022 el crédito se firma una adenda, por lo que se amplió su vencimiento hasta 31 de diciembre de 2024.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

- 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 2.497.027,50 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 2032.
- c. MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. por importe de 7.030.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 434.296,10 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 15 de octubre de 2026.

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

- d. 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.
- e. 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 2032.
- f. 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 anteriores a 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Ocho, S.L.U., MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. y MRE-III Proyecto Trece, 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 2022, los importes de créditos a corto plazo corresponden a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

- a. MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 625.000,00 euros.
- b. MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. por importe de 610.000,00 euros.
- c. MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. por importe de 5.225.000,00 euros.
- d. MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. por importe de 115.000,00 euros.
- e. MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. por importe de 945.000,00 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 2023, prorrogable anualmente.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

Al 31 de diciembre de 2021, los importes de créditos a corto plazo correspondían 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 715.000,00 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.
- 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 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 2022, prorrogable anualmente.

A 31 de diciembre de 2021 figuraba también a corto plazo 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. El préstamo fue cancelado durante el ejercicio 2022 al vencimiento del mismo.

Otros activos financieros corrientes con empresas del grupo a 31 de diciembre de 2022 incluyen principalmente el dividendo distribuido con fecha 31 de diciembre de 2022 por parte de la filial MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U., el cual se encuentra pendiente de cobro al cierre del ejercicio.

(b) Inversiones financieras

	Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>				
Depósitos y fianzas	-	250,00	-	13.917,62
Otros activos financieros	2.222.021,96	-	-	-
Total	2.222.021,96	250,00	-	13.917,62

A 31 de diciembre de 2022 figura un importe a cobrar a largo plazo por importe de 2.222.021,96 euros correspondiente a la retención por garantía de rentas en la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue, en euros:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>Grupo</i>		
Clientes	674.529,81	723.600,40
<i>No vinculadas</i>		
Deudores varios	3.873,33	3.133,85
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14)	480.752,94	133.416,91
Total	1.159.156,08	860.151,16

Los saldos de clientes con grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en euros, corresponden a:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	243.085,22	121.542,61
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	1.837,69	40.429,13
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	12,26	8.575,88
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	8.208,34	40.837,50
MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.	-	119.306,76
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	2.564,60	35.794,07
MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.	204,19	204,19
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	66.443,51	62.073,00
MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.	4.124,59	38.213,69
MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.	49.107,10	49.821,75
MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.	1.286,39	1.449,74
MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U.	174.767,52	205.352,08
MRE-III-Proyecto Catorce, S.L.	122.888,40	-
	674.529,81	723.600,40

(d) Clasificación por vencimientos

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(10) Fondos Propios

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

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2021 el capital social de la Sociedad ascendía a 122.723.624 euros representado por 122.723.624 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En fecha 30 de junio de 2022 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la reducción del capital social de la Sociedad mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones, y delegar en el Consejo de Administración su ejecución en forma única o fraccionada (o escalonada) en los importe y fechas que estime oportunos. En virtud de la mencionada reducción, el capital social podría reducirse en la cuantía máxima de hasta 80.000.000,00 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en una cifra máxima de 0,6518712 euros por acción.

En fecha 12 de agosto de 2022, el Consejo de Administración acordó llevar a cabo la primera ejecución fraccionada (o escalonada) de la mencionada reducción de capital por importe bruto total de 9.817.889,92 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,08 euros por acción.

Como continuación, en fecha 22 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración acordó llevar a cabo la segunda ejecución fraccionada (o escalonada) de la mencionada reducción de capital por importe bruto total de 26.699.751,64 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,21756 euros por acción.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2022 el capital social de la Sociedad asciende a 86.205.982,44 euros representado por 122.723.624 acciones de 0,70244 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Sociedad	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	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%

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

El movimiento de las acciones en circulación durante los ejercicios 2022 y 2021, es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
A inicio del ejercicio	122.575.844	122.451.259
Variación de Autocartera	105.596	124.585
A fin del ejercicio	122.681.440	122.575.844

A 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 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.

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

	Euros		
	Número	Valor contable	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2022	147.780	147.780,00	1,18
Adquisiciones	44.502	44.502,00	0,89
Enajenaciones	(150.098)	(150.098,00)	1,20
Saldo al 31.12.2022	42.184	42.184,00	0,80

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

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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

(11) Pasivos Financieros por Categorías

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

(12) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

- (a) Deudas con empresas del grupo y asociadas:

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>Grupo</i>		
Deuda	27.460.000,00	16.814.205,00
Intereses	1.211.015,85	578.447,91
Deudas con accionistas		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	-	15.334.716,30
Intereses créditos accionistas	-	10.223,14
Otros pasivos financieros	2.036.721,41	-
Total	30.707.737,26	32.737.592,35

A 31 de diciembre de 2022, los otros pasivos financieros con accionistas corresponden principalmente al importe adeudado a los accionistas de MRE-III -Proyecto Cinco, S.A. por la retención por garantía de rentas y otros gastos relacionados con la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.

En deudas con accionistas con tipo de interés fijo a 31 de diciembre de 2021 se incluían créditos suscritos con los accionistas de la Sociedad, que devengaban 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 era 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 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.

Los intereses devengados durante 2022 ascendieron a 240.204,66 euros (2.920.929,24 euros durante 2021), siendo cancelados en su totalidad junto con el capital de los préstamos durante dicho ejercicio 2022.

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 13.865.000,00 euros (14.540.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento era el 28 de enero de 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 505.129,01 euros en el ejercicio 2022 (280.865,56 euros en el ejercicio 2021). En fecha 28 de enero de 2022 el préstamo fue renovado, por lo que se amplió su vencimiento hasta el 27 de enero de 2023. A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 785.994,57 euros en el pasivo corriente (280.865,56 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2021).
- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 1.150.000,00 euros (249.205,00 euros a 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento era el 19 de enero de 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 627,21 euros en el ejercicio 2022 (19.324,42 euros en el ejercicio 2021). En fecha 06 de abril de 2022 el préstamo fue renovado, por lo que se amplió su vencimiento hasta el 18 de enero de 2023. A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 447,22 euros en el pasivo corriente (135.104,58 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2021).
- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 1.500.000,00 euros (1.050.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento era el 29 de marzo del 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 31.574,43 euros en el ejercicio 2022 (240.861,11 euros en el ejercicio 2021). En fecha 29 de marzo de 2022 el préstamo fue renovado, por lo que se amplió su vencimiento hasta el 28 de marzo de 2023. A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 5.979,17 euros en el pasivo corriente (227,78 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2021).
- 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 hay importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022), cuyo vencimiento era el 11 de noviembre de 2022 y que devengaba un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 1.198,89 euros en el ejercicio 2022 (46.005,56 euros en el ejercicio 2021). A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 93,33 euros en el pasivo corriente (5,56 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2021).
- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 1.520.000,00 euros (925.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento era el 31 de mayo del 2022 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 39.274,85 euros en el ejercicio 2022 (35.313,89 euros en el ejercicio 2021). En fecha 30 de mayo de 2022 el préstamo fue renovado, por lo que se amplió su vencimiento hasta el 30 de mayo de 2023. A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 201.519,28 euros en el pasivo corriente (162.244,43 euros en el pasivo corriente a 31 de diciembre de 2021).
- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Catorce, S.L. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 3.925.000,00 euros (no habiendo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento es el 31 de enero del 2024 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 123.473,95 euros en el ejercicio 2022 (no habiendo devengado intereses en el ejercicio 2021). A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 123.473,95 euros en el pasivo corriente (no habiendo intereses devengados no pagados a 31 de diciembre de 2021).

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

- Deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Catorce, S.L. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 de 5.500.000,00 euros (no habiendo importe dispuesto a 31 de diciembre de 2021), cuyo vencimiento es el 17 de julio del 2023 y que devenga un interés anual del 4%, habiendo devengado intereses por importe de 93.508,33 euros en el ejercicio 2022 (no habiendo devengado intereses en el ejercicio 2021). A 31 de diciembre de 2022 los intereses devengados no pagados ascienden a 93.508,33 euros en el pasivo corriente (no habiendo intereses devengados no pagados a 31 de diciembre de 2021).
- (b) Deudas con entidades de crédito

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

	Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>				
Deudas con entidades de crédito	-	106.389,31	77.451,86	67.540,33
Intereses	-	1.021,72	-	1.021,23
Total	-	107.411,03	77.451,86	68.561,56

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. No figura importe dispuesto a 31 de diciembre de 2022 (67.540,33 euros a 31 de diciembre de 2021).

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 2022 el saldo dispuesto asciende a 106.389,80 euros (77.451,86 euros a 31 de diciembre de 2021).

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Proveedores y acreedores	121.243,83	245.846,79
<i>No Vinculadas</i>		
Proveedores y acreedores	139.410,58	183.797,97
Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 14)	440.639,76	164.244,78
Anticipos de clientes	-	18.465.000,00
Total	701.294,17	19.058.889,54

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se indica en la nota 16, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

Como anticipos de clientes figuraba 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 poseía 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.

(e) Clasificación por vencimientos

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(13) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre

La información sobre el periodo medio de pago a proveedores se presenta a continuación:

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10	77
Ratio de las operaciones pagadas	10	81
Ratio de las operaciones pendientes de pago	12	6
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	2.478.010,40	5.139.868,38
Total pagos pendientes	23.468,76	267.633,28
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2.394.274,05	2.439.967,72
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	96,62%	47,47%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	63	67
Porcentaje sobre el total de facturas	71,59%	69,07%
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	78,75%	73,63%
Total facturas	88	97
Total facturas pagadas	80	91

(14) Situación Fiscal

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

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
Activos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	94.428,59
Retenciones	480.752,94	38.988,32
	480.752,94	133.416,91
Pasivos		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	411.704,42	-
Seguridad Social	3.137,68	3.085,14
Retenciones	25.797,66	161.159,64
	440.639,76	164.244,78

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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

	<u>Ejercicios Abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2018 a 2021
Impuesto sobre el Valor Añadido	2019 a 2022
Impuesto de Actividades Económicas	2019 a 2022
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2019 a 2022

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

(a) Impuesto sobre beneficios

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

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

No figura gasto 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:

Año	Euros		Último año
	31.12.2022	31.12.2021	
2016	(1.884.419,21)	(1.884.419,21)	Indefinido
2017	(4.254.240,08)	(4.254.240,08)	Indefinido
2018	(2.939.276,59)	(2.939.276,59)	Indefinido
2019	(1.948.190,87)	(1.948.190,87)	Indefinido
2020	(1.940.818,51)	(1.940.818,51)	Indefinido
2021	(2.151.790,58)	(2.151.790,58)	Indefinido
2022 (Provisional)	(729.034,86)	-	Indefinido

(15) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021.

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 9 y 12.

(a) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

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

Ejercicio 2022	Euros			Total
	Accionistas	Grupo	Vinculadas	
Ingresos				
Servicios prestados	-	2.206.475,90	-	2.206.475,90
Dividendos	-	39.316.583,33	-	39.316.583,33
Intereses Créditos	-	2.194.769,72	-	2.194.769,72
Total ingresos	-	43.717.828,95	-	43.717.828,95
Gastos				
Servicios recibidos - Honorarios de gestión	-	-	1.672.991,39	1.672.991,39
Intereses crédito	240.204,66	794.786,67	-	1.034.991,33
Total Gastos	240.204,66	794.786,67	1.672.991,39	2.707.982,72

Ejercicio 2021	Euros			Total
	Accionistas	Grupo	Vinculadas	
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 crédito	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

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 2022 y 2021 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**Memoria de las Cuentas Anuales****31 de diciembre de 2022**

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 2022 y 2021 el Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 2 hombres y una mujer.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la composición del Consejo de Administración de la Sociedad 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 2022 y 2021 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.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 se han satisfecho 32.000,00 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 2022 y 2021 no existía personal considerado como alta dirección de la Sociedad.

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

(17) Ingresos y Gastos

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2022	2021
Prestaciones de servicios - Management fees	2.206.475,90	2.384.003,14
Ingresos financieros	2.194.769,72	2.191.967,52
Ingresos por dividendos	39.316.583,33	22.058.036,36
	43.717.828,95	26.634.007,02

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

Los ingresos financieros corresponden a las pólizas de crédito descritas en la nota 9, donde se detallan los intereses devengados.

- (b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Cargas sociales		
Seguridad social a cargo de la empresa	30.929,79	30.086,88
Otros gastos sociales	740,91	362,54
	31.670,70	30.449,42

- (d) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 había 2 empleados con categoría de asset managers, correspondiendo a una mujer y a un hombre. No figura a 31 de diciembre de 2022 y 2021 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 es de 2 empleados.

(18) Honorarios de auditoría

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

	Euros	
	2022	2021
Por servicios de auditoría	8.630,00	8.565,00

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 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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

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

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.

<i>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio</i>	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	1.198.023,09	102.613,24	-	-	22/09/2022
Dividendo del ejercicio 2022	32.374.473,19	2.772.648,37	-	-	12/08/2022
Dividendo del ejercicio 2022	31.312.391,40	2.683.224,71	-	-	08/04/2022
Dividendo del ejercicio 2021	893.345,66	71.925,30	-	-	08/04/2022
Dividendo del ejercicio 2021	15.660.697,67	1.343.652,57	-	-	22/07/2021
Dividendo del ejercicio 2020	1.317.671,52	113.100,51	-	-	28/06/2021

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 los apartados c y d anteriores.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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:

<i>Fecha Adquisición</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Uso</i>	<i>Fecha mantenimiento</i>
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
29/04/2016	Virgilio II	Virgilio, 2	Pozuelo de Alarcón (Madrid)	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	29/04/2016
08/11/2017	Barnasud	Progrés, 69	Gavà (Barcelona)	Inversiones inmobiliarias	Centro comercial	08/11/2017
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

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

<i>Fecha Adquisición/ Constitución</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Fecha mantenimiento</i>
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.

(20) Hechos Posteriores

En fecha 13 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó llevar a cabo la tercera ejecución fraccionada (o escalonada) de la reducción de capital acordada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2022 por importe bruto total de 12.996.431,78 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,1059 euros por acción.

Por otro lado, en la misma sesión el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 6.197.760,21 euros, en efectivo.

Estas 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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

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 2023 aprobado con fecha 13 de marzo de 2023

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2023:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2023	7.500.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	<u>(750.000,00)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023	<u>6.750.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2023 distribuidos	<u>6.197.760,21</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 13/03/2023 y 12/03/2024	
Saldos de tesorería al 13/03/2023	3.231.177,31
Cobros proyectados	20.000.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2023	<u>(21.059.584,79)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 21 de marzo de 2024	<u>2.171.592,52</u>

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Anexo I
1 de 2

**Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	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	122.419,96	-	(721.811,85)	22.400.608,11	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	450.000,00	425.070,89	(6.500.000,00)	5.466.184,56	(158.744,55)	450.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	3.000,00	811.397,66	(1.300.000,00)	1.927.439,68	1.441.837,34	3.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	2.010.000,00	428.769,34	(7.800.000,00)	7.442.314,24	2.081.083,58	2.010.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	3.000,00	(887.384,02)	(6.650.000,00)	6.492.277,15	(1.042.106,87)	3.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	50.000,00	10.000,00	-	(88.693,71)	(28.693,71)	50.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	(1.373.445,74)	1.370.220,30	200.048,74	9.196.823,30	9.370.220,30
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	400.000,00	(1.638.540,30)	(5.600.000,00)	6.326.895,63	(511.644,67)	400.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	7.000.000,00	(292.463,94)	-	490.590,09	7.198.126,15	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	200.000,00	(11.766,23)	-	(31.523,48)	156.710,29	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	13.200,00	(1.084.571,73)	48.396.800,00	746.953,16	48.072.381,43	34.820.843,59
MRE III – Proyecto Catorce, S.L.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,60%	3.000,00	(1.022.173,11)	16.197.000,00	(810.797,05)	14.367.029,84	6.931.010,03
					42.132.200,00	(4.512.687,22)	38.114.020,30	27.439.877,16	103.173.410,24	84.238.073,92

Este anexo forma parte integrante de la nota 7 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Anexo I
2 de 2

Información relativa a Empresas del Grupo
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	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

(*) El valor neto contable de la participación en MRE-III-Proyecto Cinco, S.A. se encuentra registrado como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2021

**Clasificación de los Activos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Euros							Total no corriente
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores al 2027	Menos parte corriente	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas								
Créditos a empresas del grupo	7.520.000,00	19.692.500,00	-	-	-	-	(7.520.000,00)	19.692.500,00
Intereses	1.065.042,42	6.228.637,08	-	-	-	-	(1.065.042,42)	6.228.637,08
Otros activos financieros con empresas del grupo	8.049.364,16	-	-	-	-	-	(8.049.364,16)	-
Inversiones financieras								
Otros activos financieros	250,00	2.222.021,96	-	-	-	-	(250,00)	2.222.021,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes, empresas del grupo y asociadas	674.529,81	-	-	-	-	-	(674.529,81)	-
Deudores varios	3.873,33	-	-	-	-	-	(3.873,33)	-
Total	17.313.059,72	28.143.159,04	-	-	-	-	(17.313.059,72)	28.143.159,04

**Clasificación de los Activos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

	Euros							Total no corriente
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores al 2026	Menos parte corriente	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas								
Créditos a empresas del grupo	24.652.500,00	12.662.500,00	-	2.700.000,00	-	-	(24.652.500,00)	15.362.500,00
Intereses	1.987.373,02	4.754.433,16	-	682.222,50	-	-	(1.987.373,02)	5.436.655,66
Inversiones financieras								
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)	-
Deudores varios	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

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
31.12.2022		
<i>Pasivos financieros a coste amortizado o coste</i>		
Deudas con accionistas		
Otros pasivos financieros	-	2.036.721,41
Deudas con empresas del grupo		
Deuda	-	27.460.000,00
Intereses	-	1.211.015,85
Deudas con entidades de crédito		
Deuda	-	106.389,80
Intereses	-	1.021,72
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores varios	-	260.654,41
Total pasivos financieros	-	31.075.803,19

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
	Valor contable	Valor contable
31.12.2021		
<i>Pasivos financieros a coste amortizado o coste</i>		
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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores varios	-	429.644,76
Anticipos de clientes	-	18.465.000,00
Total pasivos financieros	77.451,86	51.716.116,73

**Clasificación de los Pasivos Financieros por vencimientos
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

	Euros							Total no corriente
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores a 2027	Menos parte corriente	
Deudas con accionistas								
Otros pasivos financieros	2.036.721,41	-	-	-	-	-	(2.036.721,41)	-
Deudas con empresas del grupo								
Deuda	27.460.000,00	-	-	-	-	-	(27.460.000,00)	-
Intereses	1.211.015,85	-	-	-	-	-	(1.211.015,85)	-
Deudas con entidades de crédito								
Deuda	106.389,80	-	-	-	-	-	(106.389,80)	-
Intereses	1.021,72	-	-	-	-	-	(1.021,72)	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreeedores varios	260.654,41	-	-	-	-	-	(260.654,41)	-
Total pasivos financieros	31.075.803,19	-	-	-	-	-	(31.075.803,19)	-

**Clasificación de los Pasivos Financieros por vencimientos
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2021**

(Expresado en euros)

	Euros							Total no corriente
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026	Menos parte corriente	
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 empresas del grupo								
Deuda	16.814.205,00	-	-	-	-	-	(16.814.205,00)	-
Intereses	578.447,91	-	-	-	-	-	(578.447,91)	-
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)	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreeedores varios	429.644,76	-	-	-	-	-	(429.644,76)	-
Anticipos 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

**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 2022**
(Expresado en euros)

	Euros						Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	78.270.415,56	-	-	-	78.270.415,56
Impuesto sobre sociedades al 0%	-	-	-	-	-	-	-
Beneficios antes de impuestos	-	-	78.270.415,56	-	-	-	78.270.415,56
Diferencias permanentes							
De la Sociedad individual	-	(79.035.660,74)	(79.035.660,74)	-	-	-	(79.035.660,74)
Diferencias temporarias							
De la Sociedad individual	36.210,32	-	36.210,32	-	-	-	36.210,32
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	(729.034,86)	-	-	-	(729.034,86)

**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						Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
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)

**Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en euros)

2022	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	78.270.415,56	-	78.270.415,56
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

**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)

2021	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%	-	-	-
	-	-	-

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

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 2022, el importe de los honorarios de gestión de las sociedades filiales ha ascendido a 2.206.475,90 euros, mientras que los ingresos por dividendos e intereses de créditos concedidos a dichas filiales han ascendido a 39.316.583,33 euros y 2.194.769,72 euros, respectivamente.

El resultado al cierre del ejercicio 2022 asciende a 78.270.415,56 euros, destacando principalmente los ingresos por dividendos recibidos y por la plusvalía por la venta de las participaciones de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2022 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2022 se produjo el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Valor contable	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2022	147.780	147.780,00	1,18
Adquisiciones	44.502	44.502,00	0,89
Enajenaciones	(150.098)	(150.098,00)	1,20
Saldo al 31.12.2022	42.184	42.184,00	0,80

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.

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

(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 10 días. El importe que supera el límite establecido por la Ley de Morosidad será recuperado en el ejercicio 2023 mediante el mayor control de los pagos.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

En fecha 13 de marzo de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó llevar a cabo la tercera ejecución fraccionada (o escalonada) de la reducción de capital acordada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2022 por importe bruto total de 12.996.431,78 euros, mediante la disminución del valor nominal de todas las acciones en un importe de 0,1059 euros por acción.

Por otro lado, en la misma sesión el Consejo de Administración de la Sociedad acordó distribuir a los Accionistas un dividendo a cuenta del ejercicio 2023 por importe de 6.197.760,21 euros, en efectivo.

Estas 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 2023 aprobado con fecha 13 de marzo de 2023

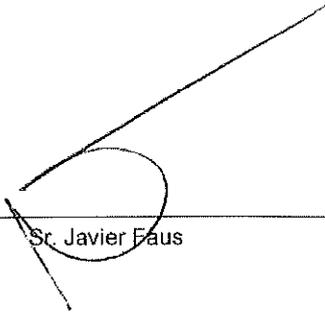
	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2023:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2023	7.500.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	<u>(750.000,00)</u>
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023	<u>6.750.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2023 distribuidos	<u>6.197.760,21</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 13/03/2023 y 12/03/2024	
Saldos de tesorería al 13/03/2023	3.231.177,31
Cobros proyectados	20.000.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2023	<u>(21.059.584,79)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 21 de marzo de 2024	<u>2.171.592,52</u>

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

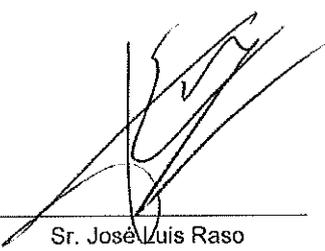
Ejercicio 2022

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2023, procede a formular las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio anual comprendido entre 1 de enero y 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

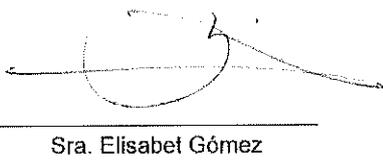
Firmantes:



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 2023

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.

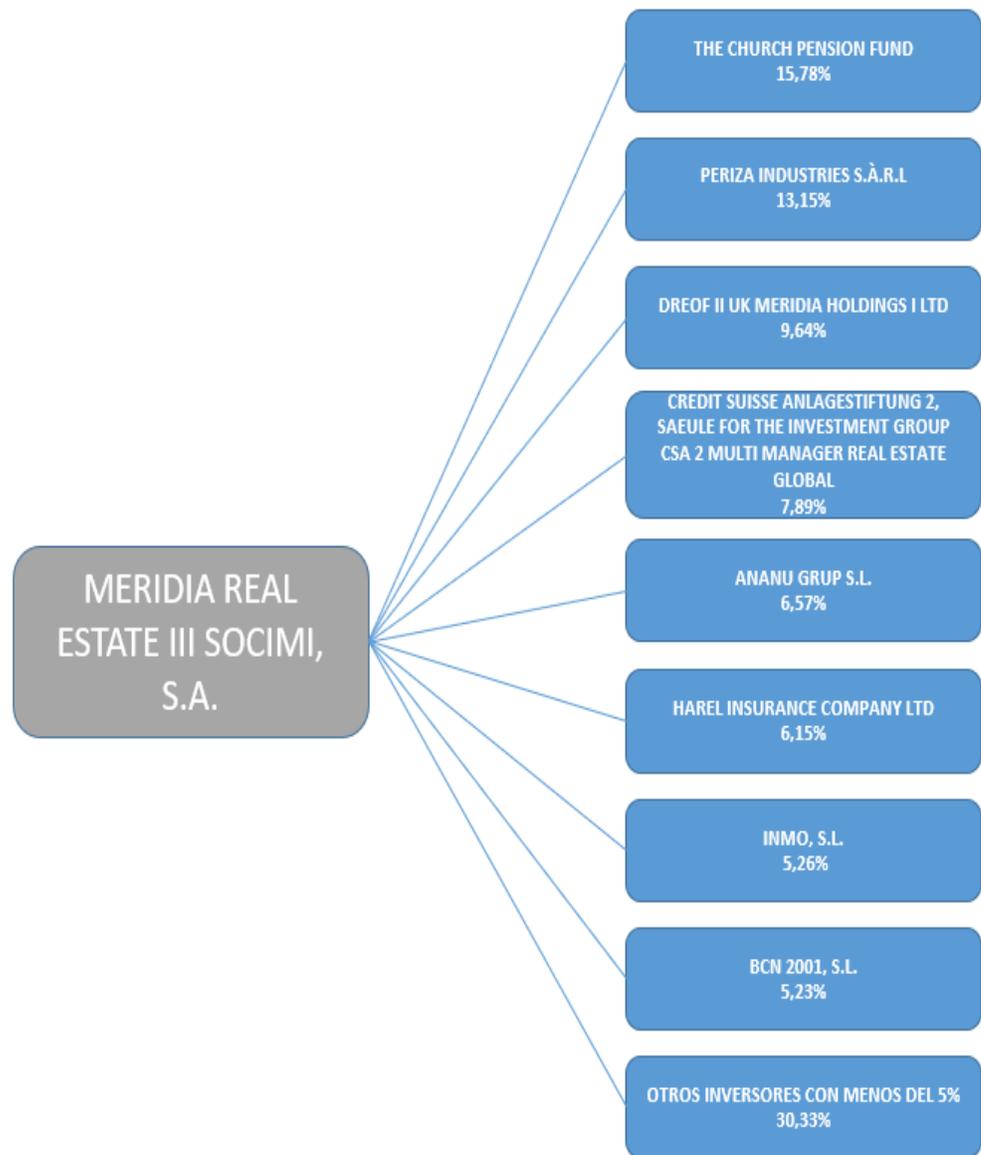
Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos 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 2022 por ocho propiedades (oficinas, locales comerciales, 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: D^a José Luis Raso Fernández

Vocal y Secretaria: D^a Elisabet Gómez Canalejo

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora y el Comité de Inversiones, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con dos (2) trabajadores, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos y administrativas son sub-contratadas mediante el contrato de gestión firmado con la sociedad Gestora y con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene la función del puesto de Secretario del Consejo por parte de D^a Elisabet Gómez Canalejo, abogado con amplia experiencia, de cara a

asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito contrato de prestación de servicios de gestión (*management*) con la sociedad gestora regulada e inscrita en el registro de la CNMV, Meridia Capital Partners, SGEIC, S.A. (en adelante la "Gestora").

Los servicios de gestión empresarial e inmobiliaria (*management*) se detallan en el Anexo I.

Normalmente, como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo. Hacer notar que los miembros del Consejo de la Sociedad son propuestos por la Gestora.

2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La Sociedad cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

2.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:

Tanto el Consejo de Administración como la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones y *management*.

La estrategia de la Sociedad, y objetivo que persigue, se centran en la adquisición de activos, fundamentalmente oficinas para su explotación en régimen de arrendamiento en las áreas metropolitanas de Barcelona y Madrid, zonas con una amplia demanda y amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto, medio y largo plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado periódicamente por el Comité de Inversiones de la Sociedad.

2.2 Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 27/10/2017, un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los

proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad tiene nombrada como *Compliance Officer* a la *Head of Legal* de la Gestora, D^ª Elisabet Gómez Canalejo. En tal sentido, será la responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de los mecanismos a todo el personal afectado por el mismo.

2.3 Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto denuncias@meridiarealestateiisocimi.com. Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien velará por el adecuado seguimiento de la resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución. A los efectos, en estos momentos la personal nombrada es la propia *Compliance Officer* de la Gestora, D^a Elisabet Gómez.

2.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como desde la Sociedad y terceros contratados):

- Formación universitaria y/ o postgrado.
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, técnica y de promoción, de gestión, financiera y contable).
- Experiencia en Dirección Financiera.
- Experiencia en auditoría y finanzas.
- Experiencia en materia administrativa, mercantil, fiscal, contable, laboral, del régimen de SOCIMI y de control interno.

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede gestionar a través de la Gestora o recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados, en su caso, por el departamento de la Sociedad y en todos los casos por la Gestora para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Reseñar que, en muchos casos, y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora, la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración, los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una detallada evaluación del desempeño del personal, con el fin de obtener un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera, realizada en origen por profesionales conocedores desde su constitución de todos los aspectos de la Sociedad;
- La elección de los responsables de destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas de servicios sub-contratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo éstos como aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que se consideran más relevantes y que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: sector cíclico, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación e incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de

inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica, la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pudieran derivar en un deterioro tanto de la fiabilidad de la información de la Sociedad como de los factores necesarios para su correcta actualización en todo momento.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de la evolución de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe, bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos de riesgo.

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) Reconocimiento de ingresos

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad, la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos. Destacar que en el caso de que el contrato determine carencias de pago en el arrendamiento, éstas son prorrateadas, a estos efectos, durante la vida del contrato.

En este sentido cabe resaltar que la Gestora es quien identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, y como se comenta en el párrafo anterior, serán puestas de manifiesto, indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable vigente en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propuestos a la Sociedad, está involucrada la Gestora, que es la responsable de identificar las cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre éstas cabe mencionar la identificación de los elementos

susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias está externalizada a un experto externo independiente de reconocido prestigio y se lleva a cabo a partir de (i) una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos, (ii) capitalización de ingresos o (iii) estudio de desarrollo residual. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, en caso de duda, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad que considere oportuno, o sus actualizaciones de valor, a un segundo experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora, con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora quien define las políticas de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral, y con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse 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) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de la morosidad. En este sentido, la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta relevante, la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En todos los casos se revisa la documentación de *compliance*, *KYC (know your counterpart)* y *AML (anti-money laundering)*. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información recibida (i) si lo es por la financiera, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago y (ii) si lo es por el *compliance*, se solicitará

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

- o Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que a partir del retraso en el cobro de una mensualidad se inician gestiones telefónicas encaminadas a apercibirle al inquilino de la falta de pago y entender las razones para el retraso; si la incidencia alcanza los dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago se extienda o supere los tres meses, se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones legales y/o judiciales pertinentes encaminadas al inicio del proceso de desahucio.

A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones en Madrid y otro en Barcelona, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia, el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad mensual se hace un seguimiento, por parte de la Gestora y los responsables de Riesgos, del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) Fraude

Por último, pero no menos importante, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y/o de los flujos de efectivo. En este sentido cabe estacar que, además de la auditoría, las cuentas anuales individuales y las consolidadas de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comité de Inversión

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

- o Javier Faus Santasusana, como CEO de la Gestora, Meridia Capital.
- o José Luis Raso Fernández, Responsable de Riesgos y Consejero.
- o Bertrand Schwab, miembro externo.
- o Secretaria, no miembro del Comité: Elisabet Gómez Canalejo.

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, qué operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora, se realiza un análisis en detalle de cara a aprobarse por el propio Comité y, en su caso, presentar

al Consejo de Administración la posible inversión una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por Comité de Inversión.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento (*memorandum*) preparado por el departamento de Inversiones de Real Estate de la Gestora con la colaboración de determinados miembros de la Gestora responsables del *management*, finanzas y *reporting* de la Gestora, con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- Detalle de Cartera de activos (número de inmuebles, m², valor de tasación, etc.).
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.

Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora, conjuntamente con la Sociedad, realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora es la encargada de supervisar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles. Principalmente, se encarga de supervisar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros individuales preparados bajo PGC (estándar contable nacional) y estados financieros consolidados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC), tanto semestrales como anuales.

Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones administrativas, fiscales, contables, laborales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Data-Comp, S.L. (en adelante "Data-Comp").

La contabilidad la gestiona Data-Comp mediante el software A3Con, un sistema operativo contable de reconocido prestigio desarrollado por Wolters Kluwer. La administración inmobiliaria la gestiona, asimismo, Data-Comp, S.L., mediante la aplicación informática TAAF, especializada en gestión para empresas inmobiliarias, que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, de todos los flujos de facturación generados por los activos de la Sociedad.

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.