mercal inmuebles socimi

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO SOCIMIS (MAB-SOCIMIS) DE MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

junio 2014

El Documento Informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo I de la Circular MAB 2/2014, de 24 de enero, texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y la Circular MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyas acciones se incorporen al mercado alternativo bursátil, designándose a PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular MAB 2/2014, de 24 de enero, y en la Circular MAB 10/2010, de 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo de Incorporación.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

.

PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. con domicilio profesional en la calle Orense 81 de Madrid y provista de CIF B-95221271, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 4205, Sección 8, Hoja 34713, Folio 112, Inscripción 1ª, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil - Segmento de SOCIMIS (en adelante también el Mercado), actuando en tal condición respecto de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, MERCAL, la Compañía, la Sociedad o el Emisor), entidad que ha decidido solicitar la incorporación de sus acciones al Mercado, y a los efectos previstos en el apartado quinto B, 1º y 3º y C, de la Circular del Mercado 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, con fecha 26 de junio de 2014.

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del Mercado 2/2014, 24 de enero, del MAB, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular 2/2013, de 15 de febrero, del MAB, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyas acciones se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil.

Tercero. Ha revisado la información que la Sociedad ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al Mercado, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN 6

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO 9

1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 9

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 9

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social 9

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 10

1.4.1. Nombre legal y comercial 10

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad 10

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS 12

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 12

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. 12

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. 18

1.6.3. Información fiscal. 18

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 21

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad. 22

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor. 25

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 26

1.9. Nivel de diversificación 26

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento 27

1.10.1. Principales inversiones del Emisor 27

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo 27

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor 27

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 27

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 28

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros 28

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 28

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores) 28

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos 29

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control 30

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica 30

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. 30

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas 32

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación 32

1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. 33

1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. 33

1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo. 33

1.19. Información financiera. 33

1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios 33

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 43

1.19.3. Descripción de la política de dividendos. 46

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 46

1.20. Factores de riesgo 46

1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad 46

1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad 49

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 51

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones 51

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado 51

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional 53

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS 54

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 55

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS 56

2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad 56

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 57

2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función 59

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 60

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 61

4.1. Información relativa al Asesor Registrado 61

4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 61

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS 61

Anexo I. Cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad realizado por Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L.

0. INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L. (en adelante INSTAI) una valoración independiente de su negocio a 31 de diciembre de 2013. Una copia del mencionado informe de valoración de la Sociedad de fecha 20 de marzo de 2014, con datos referidos al 31 de diciembre de 2013, se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo de Incorporación. El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

El informe de INSTAI establece un rango de valoración de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 de entre 23.793.089 euros y 30.417.768 euros, lo que supone un valor por acción entre 27,15 y 34,71 euros. INSTAI en su informe ha realizado una valoración de la empresa en funcionamiento en base a la metodología de Descuento de Dividendos (DDM) que estima el valor de una compañía, en función de lo que se espere que ésta pueda pagar a sus accionistas, es decir, en función del valor actualizado de los dividendos que se prevea vaya a repartir la Sociedad a sus accionistas en el futuro. Los principales parámetros y asunciones utilizados en la indicada valoración han sido los siguientes:

- Tipo de actualización (K_E): Al Coste de Capital del Accionista (tasa a la que se descuentan los dividendos). Se entiende por coste de los recursos propios o Coste de Capital del Accionista a la rentabilidad que exigirían los inversores para invertir en una sociedad con el riesgo específico de Mercal. Para el cálculo del coste de los recursos propios se ha aplicado el modelo del "Capital Asset Pricing Model" (CAPM).

  Este modelo (CAPM) asume que el inversor está dispuesto a invertir si obtiene una rentabilidad igual a la rentabilidad financiera sin riesgo y una prima de riesgo ajustada por un coeficiente Beta, que refleja el riesgo específico de Mercal comparado con el riesgo de mercado. Su expresión matemática es la siguiente:

  $$k_E = R_f + \beta . x\, P_{riesgo}$$ donde:

  R_f: Rentabilidad de la deuda pública a 10 años.

  β: Riesgo específico de la empresa. Se ha utilizado una β comprendida dentro de la banda (0.8-1.2).

  P riesgo = $(E(r_m) - E(r_f))$: Prima de riesgo o diferencia entre la rentabilidad esperada por los fondos propios de actividades dedicadas al arrendamiento de bienes inmobiliarios $E(r_m)$ y la rentabilidad sin riesgo esperada $E(r_f)$.

  Para establecer la valoración de la Sociedad entre 23.793.089 euros y 30.417.768 euros se han utilizado unos tipos de actualización de entre 8,28% y 6,90%, respectivamente.

- Las proyecciones de ingresos y gastos durante un horizonte temporal proyectado de 15 años (2014 – 2028) se han estimado, principalmente, considerando una tasa de crecimiento equivalente al IPC medio estimado para el horizonte proyecta, esto es, del 1,96%.

- Valor de reversión: Dicho valor se ha estimado a través de la fórmula de descuento de flujos indefinidos con crecimiento constante, considerando un valor de la Sociedad en base al supuesto de perpetuación de los dividendos futuros a partir del decimoquinto año (DIV_{tk}) a una tasa de crecimiento constante "q", que en

este caso ha tomado un valor comprendido entre 1,5% y 2,5%. Para ello se ha aplicado la siguiente fórmula:

$$VR=\frac{DIV_{tk} \times (1+q)}{K_E + 0{,}005 - q}$$

- Minoritarios: En la Sociedad no hay ajustes por minoritarios.

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., además de toda la información expuesta en este Documento informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Riesgos derivados de la posible falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera de patrimonio en renta y su consiguiente presión a la baja en los precios.

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de que las renovaciones o, en su caso, los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente no se realizaran al precio utilizado por INSTAI en su informe de valoración de la Sociedad y que por tanto la Sociedad no obtuviera rentas en el importe inicialmente estimado en el citado informe de valoración.

Concentración geográfica y concentración de clientes

La práctica totalidad de los ingresos de la Sociedad tienen su origen en doce contratos de arrendamiento de inmuebles situados en Madrid y en un contrato de arrendamiento de un inmueble situado en Estepona (Málaga). En el caso del inmueble situado en Estepona, existe un pacto de recompra en virtud del cual el actual arrendatario deberá adquirir el inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Consecuentemente, el negocio de la Sociedad, una vez finalizados los periodos irrevocables de arrendamiento o, porque las condiciones pactadas en el contrato permitan al inquilino resolver el contrato sin penalización alguna, dependerá en gran medida de las condiciones de la economía y de la demanda de locales comerciales en Madrid.

Adicionalmente, existe una concentración importante en los clientes de la Sociedad. En este sentido sus tres principales clientes, con los que la Sociedad tiene formalizados nueve contratos de arrendamiento, representaron en 2013 un 70% de las rentas generadas. Para mayor detalle ver el apartado 1.9 de este Documento Informativo.

Exposición al riesgo de tipo de interés y concentración de vencimientos de las deudas en los próximos años

Al 31 de diciembre de 2013, el principal pendiente de pago de las deudas que la Sociedad mantiene con entidades de crédito asciende a 15.316.554 euros, todas ellas referenciadas a tipos de interés variable. Los recursos ajenos a tipos de interés variable exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés. Por ello, un incremento en los tipos de interés de mercado incrementaría los gastos financieros de las mencionadas deudas y, en consecuencia, tendría un impacto negativo en los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, según se detalla en el apartado 1.19.1. del presente Documento Informativo el calendario previsto de amortización de la deuda que la Sociedad mantiene con entidades de crédito es el siguiente:

Ejercicio	Euros
2014	1.954.157
2015	1.973.345
2016	1.989.573
2017	2.007.214
2018	2.025.077
Resto	5.367.188
Total	**15.316.554**

Datos referidos al 31 de diciembre de 2013.

Para generar los recursos suficientes para atender el reparto obligatorio de dividendos y al mismo tiempo, atender el calendario de amortización previsto de las deudas con entidades de crédito, la sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas. En este sentido, los actuales Accionistas han asumido el compromiso de realizar un "refunding" de parte de los dividendos que perciban con el objeto de garantizar los compromisos asumidos por la Sociedad (Ver apartado 1.19.1).

Estos riesgos no son los únicos a los que MERCAL podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en el apartado 1.20 de este Documento. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de MERCAL.

Fijación del Precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por INSTAI de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013, el Consejo de Administración celebrado con fecha 27 de marzo de 2014, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 29 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 25.411.714 euros. Esta valoración de la sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por INSTAI en su informe de valoración.

Para la fijación de dicho precio se han tenido en consideración, entre otras, las siguientes circunstancias de la Sociedad:

- Calidad crediticia o solvencia de los actuales arrendatarios unido a los plazos mínimos residuales de los contratos con dichos arrendatarios que incide positivamente minorando de forma muy significativa el riesgo de la empresa al asegurar unos ingresos estables y su cobrabilidad.

- El valor de tasación de los inmuebles, obtenido teniendo en consideración el mayor entre el valor de actualización de rentas y el valor por aplicación del método comparativo en base a informes de valoración emitidos por la empresa Eurovaloraciones, S.A., neto de la deuda bancaria al 31 de diciembre de 2013 asciende a 24.020.424 euros (39.336.978 – 15.316.554).

- El valor de tasación del Hospital situado en Málaga que asciende a 11.036.110 euros no tiene en consideración el pacto de recompra formalizado entre el arrendatario y la Sociedad (véase apartado 1.6.1). De acuerdo a dicho contrato, la diferencia entre el precio de mercado y el valor que resulta al actualizar al 31 de diciembre de 2013, el precio de venta pactado estimado para el ejercicio 2020 a una tasa de descuento del 8,28%, sería superior a un millón y medio de euros antes de impuestos.
- La Sociedad entiende que la excelente ubicación de sus locales permite que éstos tengan un menor riesgo en lo que a ocupación y oscilación de precios de los mismos se refiere que el conjunto de locales del sector (tanto en precios de venta como de alquiler).

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO

1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, Don José Enrique García Ramos, Don Basilio Rueda Martín y D. Esteban Costa Pérez, en nombre y representación de MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, indistintamente, MERCAL, la Compañía, la Sociedad o el Emisor), en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2013 asumen la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el Documento Informativo), cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y a la Circular MAB 2/2013 que complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

Don José Enrique García Ramos, Don Basilio Rueda Martín y D. Esteban Costa Pérez, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 han sido objeto del correspondiente informe de auditoría emitido por SCD AUDITORÍA, S.L.P. sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 342 general, Libro de Sociedades folio 119, hoja M-6788, con domicilio social en la calle Alfonso VIII nº 6 de Madrid, con C.I.F. B-79495842 y número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas S-0128.

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 han sido formuladas según los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en España (en adelante, PCGAE).

SCD AUDITORÍA, S.L.P. fue designado por primera vez como auditor de las cuentas anuales de MERCAL para la revisión de las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2009. Asimismo, ha sido nombrado como auditor de cuentas para los ejercicios 2014 y 2015.

1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social

MERCAL se constituyó, como sociedad civil el 26 de octubre de 1992.

Posteriormente, con fecha 9 de abril de 2003 se transformó en sociedad de responsabilidad limitada bajo la denominación MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. con duración indefinida, ante el Notario de Madrid D. Manuel González – Meneses García-Valdecasas, con el número 572 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 18869 Folio 1 Hoja M-329197, inscripción 1ª . Su número de identificación fiscal es A-80437775. Tiene su domicilio social en Madrid, Calle Orense, 81, 7º.

Con fecha 16 de diciembre de 2013, en la Junta General Extraordinaria, la Sociedad acordó la transformación de Sociedad Limitada en Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima, cuyos acuerdos fueron inscritos en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de febrero de 2014, en el tomo 18869, folio 12 hoja M-329197, inscripción 9ª

El objeto social de MERCAL está expresado en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

Artículo 2. Objeto Social

"La Sociedad tendrá como objeto social:

a. La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.

b. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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.

d. La tenencia de acciones o 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 la Ley 11/2.009, de 26 de octubre.

e. 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.

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 el/los párrafo/s anterior/es, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo."

1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social de la compañía es MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., siendo su nombre comercial MERCAL INMUEBLES.

1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

MERCAL se constituyó, como sociedad civil el 26 de octubre de 1992. Posteriormente, con fecha 9 de abril de 2003 se transformó en Sociedad de Responsabilidad Limitada bajo la denominación MERCAL INMUEBLES

RMG, S.L. y finalmente, con fecha 28 de febrero de 2014 se transformó en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario cambiando su denominación por la actual.

Habida cuenta que la estructura accionarial no ha sufrido grandes cambios desde su constitución, los hitos más significativos están relacionados con la compra y/o adquisición de los inmuebles propiedad de la sociedad. A continuación se presentan cronológicamente las adquisiciones más significativas en cuanto a su importe, realizadas por MERCAL INMUEBLES respecto de los inmuebles propiedad de la Sociedad:

1993

En abril de 1993, se adquirió a través de un leasing inmobiliario (en junio de 2003 se ejerció la opción de compra), un edificio con una superficie construida de 1.771,51 m2 situado en las confluencias de la Calle Santa Engracia 179, hoy 181, con vuelta a la calle Bravo Murillo y Chafán a la Glorieta de Cuatro Caminos en Madrid.

1994

En marzo de 1994, se adquirieron a través de un leasing inmobiliario (en mayo de 2004 se ejerció la opción de compra), seis locales comerciales ubicados en la Calle príncipe de Vergara 211 de Madrid con una superficie construida de 1.358 m^2 y un local con una superficie computable de 676 m^2 y dos plazas de garaje ubicadas en la Calle Orense 11 de Madrid.

2006

En diciembre de 2006 se compró una edificación sita en Estepona (Málaga) destinada a centro hospitalario. Simultáneamente a dicha compra se suscribió un contrato de recompra de dicho Edificio, en virtud del cual se pactó la fórmula para establecer el precio de recompra y la fecha (31 de mayo de 2020). Hasta dicha fecha de recompra el edificio se encontraría arrendado.

2007

En noviembre de 2017, se adquirió un 25% de la propiedad de cuatro fincas rústicas situadas en Cabañas de Yepes, Toledo

2008

En diciembre de 2008 se adquirieron tres locales comerciales sitos uno en Vía Augusta número 20-22 (Barcelona) con una superficie construida de 345,38 m^2, otro en la calle Diego de León número 32 (Madrid) con una superficie construida de 382,05 m^2 y el tercero de ellos en la calle Potosí número 10 (Madrid) con una superficie construida de 374,31 m^2 destinados a la explotación de servicios financieros y que se encuentran arrendados de forma irrevocable hasta junio de 2018.

2010

En septiembre de 2010 se adquirieron cinco locales comerciales sitos todos ellos en Madrid, en la calle Luchana nº 23 y nº 25 con una superficie construida de 272 m^2, en la calle Raimundo Fdez. Villaverde nº 42 con una superficie construida de 284,49 m^2, en la calle Guzmán el Bueno 16 con una superficie construida de 307 m^2, en la calle Francisco Silvela, 80 con una superficie construida de 657 m^2 y en la calle Roma 29 (Torrejón de Ardoz) con una superficie construida de 478,12 m^2 destinados a la explotación de servicios financieros y arrendados de forma irrevocable hasta septiembre de 2035.

2013

Con fecha 17 de septiembre de 2013, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad acordó acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMIS.

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2013, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). No obstante, dicha tributación bajo el régimen especial comenzará el 1 de enero de 2014 al haber interpretado las Autoridades tributarias que al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos necesarios para que dicho régimen le fuera de aplicación desde el 1 de enero de 2013, en concreto, al 30 de septiembre de 2013 la sociedad no había culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

En este sentido, con fecha 19 de mayo de 2014, la Sociedad ha comunicado de nuevo a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2014, ha optado por tributar bajo el régimen especial citado, una vez culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS

Las principales razones que han llevado a MERCAL a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

(i) Cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en virtud del cual se establece que 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.

(ii) Dejar habilitado este canal de financiación de cara a potenciales desarrollos de negocio futuros.

(iii) Aumentar la capacidad de captación de recursos.

(iv) Proporcionar un nuevo mecanismo de liquidez y de valoración objetiva de las acciones para los accionistas de la Sociedad.

(v) Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera

1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión.

El negocio de la Sociedad se basa en el arrendamiento y gestión de una cartera inmobiliaria compuesta de locales comerciales, una oficina, un hospital, cuatro terrenos y dos plazas de garaje. A continuación se detalla la descripción, situación contractual de cada uno de ellos, y valoración de los mismos teniendo en

consideración informes de valoración emitidos en el último trimestre de 2013 por la empresa Eurovaloraciones, S.A., inscrita en el Banco de España, Cód. 4388:

CALLE	PROVINCIA	TIPO DE INMUEBLE	SITUACIÓN CONTRACTUAL	Valor Método Comparativo	Valor Actualización de Rentas	Valor de mercado
ORENSE, 11	MADRID	Local Comercial	Alquilado	4.281.370,74	4.283.386,00	4.283.386,00
ORENSE, 11 (PLAZAS 9 Y 10)	MADRID	Garajes	Alquilado	71.203,75	71.365,85	71.365,85
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	Local Comercial	Alquilado	3.185.968,24	2.754.964,01	3.185.968,24
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.630.607,00	1.231.233,63	1.630.607,00
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	Local Comercial	Alquilado	3.232.304,00	3.243.934,90	3.243.934,90
POTOSÍ, 10	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.604.760,55	1.540.637,66	1.604.760,55
DIEGO DE LEÓN, 32	MADRID	Local Comercial	Alquilado	1.516.077,55	1.737.914,56	1.737.914,56
VÍA AUGUSTA, 20-22	BARCELONA	Local Comercial	Alquilado	449.784,92	698.623,42	698.623,42
RAIMUNDO F. VILLAVERDE, 42	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.147.607,76	1.373.998,02	1.373.998,02
FRANCISCO SILVELA, 80	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	2.933.031,96	2.123.403,42	2.933.031,96
LUCHANA, 23	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.328.714,56	1.488.664,02	1.488.664,02
GUZMÁN EL BUENO, 16	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	441.462,93	902.712,92	902.712,92
ROMA, 29	MADRID	Local Comercial	Alquilado con Opción de Compra	1.008.641,95	650.601,35	1.008.641,95
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	Oficinas	Alquilado con Opción de Compra	4.097.499,89	3.253.615,17	4.097.499,89
CARRETERA NACIONAL 340, KM. 162, S/N	MÁLAGA	Hospital	Alquilado con Compromiso de Recompra	(*)	11.036.110,00	11.036.110,00
CABAÑAS DE YEPES	TOLEDO	Terrenos	No Alquilado	(*)	39.759,00	39.759,00
			Total			39.336.978,28

(*) El informe de valoración no incluye un valor de mercado aplicando esta metodología.

El valor de mercado detallado en el cuadro anterior refleja el mayor entre el valor de actualización de rentas y el valor por aplicación del método comparativo en base a los Informes de valoración emitidos por la Empresa Eurovaloraciones, S.A..

Estos valores de mercado han sido tomados como referencia por los Administradores de la Sociedad a la hora de evaluar el posible deterioro de valor de los inmuebles propiedad de la Sociedad y, en su caso, efectuar las correspondientes correcciones por deterioro contables en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 (Ver apartado 1.19.1.)

Asimismo, dichos valores han sido considerados por los Administradores de Mercal para fijar, dentro del intervalo de valoración establecido por INSTAI en su informe de valoración de la Sociedad (Ver apartado 1.6.5), el valor de referencia de las acciones de la Sociedad.Todos los activos inmobiliarios de MERCAL se encuentran en la actualidad alquilados con la excepción de los terrenos de Cabañas de Yepes que son fincas rústicas.

Los ingresos por rentas durante el ejercicio 2013 de los inmuebles detallados han ascendido a 2.741.504 euros.

La sociedad amortiza su inmovilizado material por el método lineal en función de los siguientes años de vida útil estimada:

Inversiones inmobiliarias (Edificios/locales)	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10
Equipos para proceso de información	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio.

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

A continuación se muestra una descripción de de los principales inmuebles de la Sociedad detallados en el cuadro anterior:

a) Locales Comerciales y Oficina:

i. Calle Orense 11: Local comercial situado en esquina de edificio emblemático de la calle Orense, con una antigüedad documental de 46 años y una superficie de 676,16 m^2. De planta básicamente rectangular, se distribuye en dos niveles con escalera de comunicación en la esquina del local, con iluminación exterior. El interior de ambas plantas está formado por espacios diáfanos para el uso comercial. En planta baja dispone de aseos y un despacho.

El local se encuentra alquilado a una conocida empresa del sector editorial (Espasa Calpe, S.A.) y cuyo contrato vence el 14 de mayo de 2027. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 14 de mayo de 2015, fecha a partir de la cual el arrendatario podrá desistir del contrato, mediante preaviso de 12 meses.

ii. Príncipe de Vergara 211: Son dos locales situados en edificio con una antigüedad documental de 48 años, posee 2 ascensores, 7 plantas sobre rasante, 1 planta bajo rasante, estructura de hormigón armado y fachada de ladrillo visto y un nivel de calidad de construcción superior a la media, siendo superior a la media la calificación global del mismo.

El local alquilado a una Entidad Financiera (Banco Sabadell, S.A.), tiene una superficie de 808 m^2, se sitúa en esquina con amplio frente de fachada a la Calle Concha Espina. Se distribuye en forma de "L", teniendo acceso y fachada por la parte posterior del edificio. Dispone de sótano, con dos escaleras de acceso. El contrato de alquiler tiene su vencimiento el 14 de marzo de 2024, siendo de obligado cumplimiento hasta el 14 de marzo de 2016.

El local alquilado a una cadena de supermercados (DIA, S.A.), cuenta con una superficie de 550 $m^{2,}$ tiene fachada a la calle Concha Espina, haciendo esquina con callejón de acceso a aparcamientos. Se distribuye en planta baja y sótano, de similar superficie y planta rectangular. El contrato de alquiler vence el 23 de julio de 2025. No obstante, a la fecha del presente documento informativo, DIA, S.A. puede desistir del contrato, mediante preaviso de 3 meses.

iii. Santa Engracia, 179, hoy 181: Edificio emblemático en esquina de gran valor histórico e íntegramente rehabilitado, cuyo uso comercial y de oficinas, con tipología de edificio entre medianeras/esquina, antigüedad documental de 83 años, posee 2 ascensores, 3 plantas sobre rasante, 1 planta bajo rasante, estructura mixta de acero/hormigón y fachada de ladrillo visto y un nivel de calidad de construcción superior a la media, siendo superior a la media la calificación global del mismo. Dada su situación, todas las estancias abren huecos al exterior. Dispone de un núcleo de comunicación interior con escaleras y dos ascensores, que comunican la totalidad de las plantas altas del edificio. Rehabilitación integral del edificio realizada en el año 2.000 destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad del mismo.

Las plantas baja y sótano están funcionalmente hoy segregadas, y destinadas a uso comercial de una Entidad Financiera (Banco Bilbao Vizcaya Argentaría, S.A.). Tienen una superficie de 600,80 m^2. El contrato de alquiler vence el 1 de mayo de 2028. De acuerdo con lo pactado entre las partes el contrato es de obligado cumplimiento hasta el 1 de mayo de 2018, fecha a partir de la cual el contrato podrá prorrogarse por periodos bienales. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra tipo americana (ejercitable en cualquier momento hasta el vencimiento de la misma) sobre este local en virtud de la cual hasta el 30 de junio de 2016, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local abonando a la Sociedad 4.200.000 euros.

iv. Las tres plantas altas, están destinadas actualmente a una Escuela de música explotada por una persona física, tienen una superficie de 1.170,71 m^2, tras una reforma integral con altas calidades, siendo su distribución actual compatible con usos terciarios y de oficinas. Dispone de acceso directo desde escalera a la terraza de cubierta transitable, donde se sitúan los espacios para instalaciones. El contrato de alquiler vence el 30 de junio de 2016. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra tipo americana (ejercitable en cualquier momento hasta el vencimiento de la misma) sobre las indicadas tres plantas altas del edificio en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirirlas por 2.600.000 hasta el 1 de junio de 2015 y por 2.650.000 a partir de dicha fecha, hasta el vencimiento de la opción el 30 de junio de 2016. En este sentido, las proyecciones utilizadas como base para efectuar la valoración de la Sociedad, tienen en consideración que el arrendatario ejercitará la opción de compra en el ejercicio 2015, toda vez que el arrendatario ha efectuado una inversión relevante en el inmueble. Potosí, 10: Local comercial situado en esquina de edificio singular, de barrio íntegramente consolidado de alta densidad con uso mayoritariamente residencial y perfil socioeconómico alto. Muy buenas comunicaciones; muy cercano a la Calle Príncipe de Vergara. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 374,31 m^2, y se distribuye en dos alturas con espacio interior diáfano. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 34 años.

   El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Barclays, S.A.), y finaliza el 26 de junio de 2028. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 26 de junio de 2018, fecha a partir de la cual el contrato se prorrogará de forma automática por tres nuevos periodos, el primero de ellos de cuatro años y de tres años los dos siguientes.

v. Diego de León, 32: Local comercial distribuido en dos plantas. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 382,05 m^2. Entorno urbano íntegramente consolidado, de nivel socioeconómico medio-alto, con predominio de edificios entre medianeras de uso mayoritariamente residencial y plantas bajas destinadas a uso comercial. Tipología de manzanas del barrio de Salamanca. Muy buenas comunicaciones con abundancia de líneas de autobuses y red de metro. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 56 años.

   El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Barclays, S.A.), y finaliza el 26 de junio de 2028. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 26 de junio de 2018, fecha a partir de la cual el contrato se prorrogará de forma automática por tres nuevos periodos, el primero de ellos de cuatro años y de tres años los dos siguientes.

vi. Vía augusta, 20-22: Local comercial que se distribuye en planta baja y planta sótano. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera (Barclays, S.A.), tiene una superficie de 345,38 m^2. El atractivo comercial del entorno próximo es alto, siendo el nivel socio-económico medio-alto y una excepcional situación dentro del mismo. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 45 años.

   El local se encuentra alquilado a una entidad financiera y finaliza el 26 de junio de 2028. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 26 de junio de 2018, fecha a partir de la cual el contrato se prorrogará de forma automática por tres nuevos periodos, el primero de ellos de cuatro años y de tres años los dos siguientes periodos.

vii. Raimundo Fernández Villaverde, 42: El local comercial está distribuido en una sola planta. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 284,49 m^2, con un espacio diáfano central para acceso de público y despachos de trabajo. De planta básicamente rectangular, al fondo de local se sitúa el despacho principal, y mediante un pasillo interior, se accede a zonas de aseos y archivos. Está formado por dos fincas registrales. Entorno urbano íntegramente consolidado con predominio de tipología de viviendas en manzana cerrada y diversa antigüedad. Alta densidad de

tráfico y de movimiento peatonal. Cercano a la Calle Orense y Paseo de la Castellana. Muy buenas comunicaciones mediante transporte público, teniendo en la proximidad la estación de cercanías y metro de Nuevos Ministerios. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 31 años.

El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Bankia, S.A.). El contrato de alquiler tiene un primer vencimiento el 13 de septiembre de 2035, fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato por cuatro nuevos periodos de cinco años. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 13 de septiembre de 2035. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra ejercitable 2 meses antes del vencimiento inicial del contrato o 2 meses antes del vencimiento de las cuatro prórrogas posteriores, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local en dichas fechas abonando a la Sociedad el precio de mercado del activo en la fecha de adquisición.

viii. Francisco Silvela, 80: Local de dos plantas situado en esquina de la calle Francisco Silvela con la calle Coslada, próximo a Avenida de América. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 657 m^2. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 61 años.

El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Bankia, S.A.). El contrato de alquiler tiene un primer vencimiento el 13 de septiembre de 2035, fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato por cuatro nuevos periodos de cinco años. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 13 de septiembre de 2035. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra ejercitable 2 meses antes del vencimiento inicial del contrato o 2 meses antes del vencimiento de las cuatro prórrogas posteriores, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local en dichas fechas abonando a la Sociedad el precio de mercado del activo en la fecha de adquisición.

ix. Luchana, 23: Local en esquina, en Calle Luchana con Calle Trafalgar en ámbito urbano totalmente consolidado y alta densidad; muy buena situación en la zona, en edificio emblemático, en una de las calles con más tránsito peatonal del barrio. Completa ocupación de locales comerciales en el entorno. Muy buenas comunicaciones con transporte público. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 272 m^2. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 38 años.

El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Bankia, S.A.). El contrato de alquiler tiene un primer vencimiento el 13 de septiembre de 2035, fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato por cuatro nuevos periodos de cinco años. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 13 de septiembre de 2035. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra ejercitable 2 meses antes del vencimiento inicial del contrato o 2 meses antes del vencimiento de las cuatro prórrogas posteriores, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local en dichas fechas abonando a la Sociedad el precio de mercado del activo en la fecha de adquisición.

x. Guzmán el Bueno, 16: Local comercial de planta rectangular, dispone de un espacio básicamente diáfano. Está formado por dos fincas registrales; no obstante el interior está organizado según un único elemento funcional, sin que exista segregación física entre ambas fincas. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 307 m^2. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 29 años.

El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Bankia, S.A.). El contrato de alquiler tiene un primer vencimiento el 13 de septiembre de 2035, fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato por cuatro nuevos periodos de cinco años. De acuerdo con lo

pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 13 de septiembre de 2035. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra ejercitable 2 meses antes del vencimiento inicial del contrato o 2 meses antes del vencimiento de las cuatro prórrogas posteriores, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local en dichas fechas abonando a la Sociedad el precio de mercado del activo en la fecha de adquisición.

xi. Roma, 29: Local comercial dividido en dos plantas. El atractivo comercial del entorno próximo es medio-alto, siendo el nivel socio-económico medio y una normal situación dentro del mismo. Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente descritas, la calificación del entorno comercial es medio. Destinado a uso comercial de Entidad Financiera, tiene una superficie de 478,12 m^2. El inmueble del cual forma parte tiene una antigüedad documental de 21 años.

El local se encuentra alquilado a una entidad financiera (Bankia, S.A.). El contrato de alquiler tiene un primer vencimiento el 13 de septiembre de 2035, fecha a partir de la cual el arrendatario tiene derecho a prorrogar el contrato por cuatro nuevos periodos de cinco años. De acuerdo con lo pactado entre las partes el arrendatario garantiza el pago de las rentas hasta el 13 de septiembre de 2035. Adicionalmente, el arrendador ha otorgado una opción de compra ejercitable 2 meses antes del vencimiento inicial del contrato o 2 meses antes del vencimiento de las cuatro prórrogas posteriores, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local en dichas fechas abonando a la Sociedad el precio de mercado del activo en la fecha de adquisición.

b) Centro Hospitalario

El edificio es una cruz desarrollada en tres plantas: semisótano, baja y alta. Registralmente se definen 26.798 m^2 de terreno, sobre los que se levanta el Centro Hospitalario. La superficie construida total asciende a cinco mil quinientos noventa y siete metros con setenta y dos decímetros cuadrados y la útil a cuatro mil setecientos setenta y un metros con cuatro decímetros cuadrados. Plataforma de aparcamientos que cuenta con 132 plazas. El inmueble tiene una antigüedad de 8 años y está construido en unos terrenos calificados como suelo no urbanizable – común.

La planta alta se destina en su totalidad a bloque de hospitalización que cuenta con un número de setenta y seis camas repartidas en treinta y ocho habitaciones dobles completamente dotadas que garanticen una prestación sanitaria de máxima calidad. La unidad de internamiento cuenta además con una unidad de cuidados intensivos (UCI) totalmente equipada para nueve camas, la cual dispone de un control de enfermería con una monitorización totalmente centralizada.

El contrato de alquiler formalizado entre MERCAL y una sociedad del grupo Hospiten Holding es de obligado cumplimiento para las partes y tiene su vencimiento el 31 de mayo de 2020, fecha en la que Hospiten Holding, S.A. (anteriormente denominada Celesmar, S.L.) sociedad propietaria de la Sociedad cabecera del Grupo Hospiten, tiene la obligación de recomprar el centro hospitalario. El precio de recompra será aquel que resulte de capitalizar 13.000.000 de euros desde el 14 de diciembre de 2006 hasta el 31 de mayo de 2020 conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC) nacional incrementado en un 2%. En caso de incumplimiento del pacto de recompra indicado por parte del arrendatario, ambas partes han acordado una indemnización fija por importe de 3.000.000 de euros y una indemnización variable por importe de 300.000 euros mensuales hasta la formalización de la escritura pública de compra-venta o la resolución contractual.

c) Terrenos situados en Cabañas de Yepes (Toledo)

Se corresponde con un 25% de la propiedad de cuatro fincas rústicas situadas en Cabañas de Yepes, Toledo.

1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

El coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario no sería significativo debido a la naturaleza de los activos inmobiliarios en renta, así como al uso al que éstos están destinados.

No se prevé durante el presente año 2014 ningún cambio de arrendatario o rescisión de contrato de arrendamiento que pudiera llevar aparejado un coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

1.6.3. Información fiscal.

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2013, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). No obstante, dicha tributación bajo el régimen especial comenzará el 1 de enero de 2014 al haber interpretado las Autoridades tributarias que al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos necesarios para que dicho régimen le fuera de aplicación desde el 1 de enero de 2013, en concreto, al 30 de septiembre de 2013 la sociedad no había culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

Por ello, el primer ejercicio en el que Mercal tributará bajo el régimen fiscal citado será el ejercicio 2014.

Antecedentes

Mercal Inmuebles Sociedad Cotizada de Inversión Inmobiliaria, S.A. tiene por objeto social la adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles así como la tenencia de acciones o participaciones en sociedades con objeto análogo.

Hasta el ejercicio 2013, la sociedad ha tributado por el régimen general en el Impuesto sobre Sociedades. Con motivo de las recientes modificaciones orientadas a la flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, la sociedad se ha acogido al régimen fiscal en el Impuesto sobre Sociedades previsto para las SOCIMIS en el ejercicio 2014.

A la vista de lo anterior, este apartado pretende describir el mencionado régimen fiscal teniendo en cuenta la normativa emanada por los órganos legislativos así como los diversos criterios interpretativos manifestados hasta el día de hoy por los órganos administrativos.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Régimen de la entidad

- Las entidades que opten por este tipo de régimen fiscal tributarán, con carácter general, al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.
- La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la sociedad sea igual o superior al 5%, cuando los mismos estén exentos o tributen por un tipo inferior al 10% en la sede de sus socios.

No obstante lo anterior, en el artículo 23 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, se establece que en la medida en que la tributación de la Sociedad variará en función de la tributación de aquellos accionistas que detenten una participación en el capital de la compañía superior al 5%, si alguno de los accionistas titulares de más de un 5% del capital social tuviera un tipo impositivo en su impuesto sobre la renta de las personas físicas o en su impuesto sobre sociedades inferior al 10%, dichos accionistas quedarían obligados a compensar a la Sociedad en una cantidad equivalente al exceso de tributación que haya supuesto para la Sociedad la existencia de socios con una tributación inferior al 10%.

Régimen de los socios

- Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente.

    a. Cuando el perceptor de dividendos sea sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no será de aplicación la exención de dividendos de 1.500 euros.

    b. Cuando el transmitente de participaciones sea contribuyente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará de acuerdo con lo previsto en la norma de este impuesto.

- Sociedades o socios no residentes con establecimiento permanente.

    a. Cuando el perceptor de dividendos sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, integrará en su base imponible el importe que obtengan de su participación en la sociedad sin que sea de aplicación la deducción para evitar la doble imposición interna de dividendos.

    b. Cuando el transmitente de participaciones en el capital de sociedades que hayan optado por el régimen de SOCIMI sea sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente, integrará en su base imponible el beneficio o la pérdida obtenidos por esta operación sin que sea de aplicación la deducción por doble imposición interna de plusvalías en relación con la renta que se corresponda con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen especial.

Para la aplicación de este régimen especial, la sociedad ha de cumplir con unos requisitos:

Requisitos de inversión:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción (siempre que se inicie la promoción dentro de los tres años siguientes a su adquisición) y en participaciones en el capital de otras SOCIMI (o en otras sociedades extranjeras con mismo objeto social).

- El 80% de los ingresos del ejercicio deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos procedentes de las participaciones en el capital de otras SOCIMI (se excluyen las rentas derivadas de transmisión de inmuebles y participaciones).

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer durante al menos tres años arrendados (se tendrá en cuenta para su cómputo el periodo de tiempo que haya permanecido ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año).

Obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación:

- Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas o incorporadas a negociación en un mercado regulado español, 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 de un mercado regulado en cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo.

- Las acciones de la SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

Capital social y denominación social

- Capital social mínimo de 5 millones de euros.

- 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.

- Sólo podrá haber una clase de acciones.

- Cuando la sociedad haya optado por el régimen fiscal especial, 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."

De la misma forma, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Distribución de resultados

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, y en los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos distribuidos por las entidades SOCIMI y sociedades en que tenga participación y estén sometidas a regímenes similares.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados por transmisión de inmuebles y participaciones, realizada una vez transcurridos los plazos fijados. El resto de estos beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

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

Régimen fiscal de entrada al régimen especial SOCIMI

- Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del nuevo régimen irán revirtiendo de conformidad con lo estipulado para el régimen general y con el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

- Las bases imponibles que estuvieran pendientes de compensación en el momento de aplicación del régimen se compensarán con las rentas positivas que, en su acaso, tributen por el régimen general del impuesto.

- La renta derivada de la transmisión de inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de vigencia del inmueble transmitido. La parte de la renta correspondiente a la aplicación del

régimen general del impuesto se gravará aplicando el tipo correspondiente a dicho régimen general.

- Al igual que las bases imponibles negativas, las deducciones pendientes de aplicar se deducirán de la cuota íntegra que, en su caso proceda de la aplicación del régimen general.

- Perdida del régimen especial SOCIMI

La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.

La Sociedad, excepto por la eventual ejecución de las opciones de compra en manos de los arrendatarios y la obligatoria recompra del Centro Hospitalario en mayo de 2020, contemplan la permanencia de los activos. Adicionalmente, si el mercado presentara oportunidades de inversión adecuadas en cuanto a la rentabilidad y riesgo asumidos, la Sociedad analizaría la posibilidad de adquirir nuevos inmuebles.

A fecha de publicación de este Documento Informativo, la Sociedad no realiza ninguna actividad distinta de la gestión de sus activos inmobiliarios para su arrendamiento.

1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad.

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L. (en adelante INSTAI) una valoración independiente de su negocio a 31 de diciembre de 2013. Una copia del mencionado informe de valoración de la Sociedad de fecha 20 de marzo de 2014, con datos referidos al de 31 de diciembre de 2013, se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo de Incorporación.

El informe de INSTAI muestra un rango de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 entre 23.793.089 euros y 30.417.768 euros, de lo que se deduce un valor por acción entre 27,15 y 34,71 euros. INSTAI en su informe ha realizado una valoración de la empresa en funcionamiento en base a la metodología de Descuento de Dividendos (DDM).

El Descuento de Dividendos, o DDM, es un modelo de valoración de empresas basado en la rentabilidad futura de las acciones. En este contexto, el valor de una compañía, que no tiene prevista su venta, se deriva de lo que puede pagar a sus accionistas. Consecuentemente, el modelo de descuento de dividendos parte de la hipótesis de que el precio actual de las acciones es la suma de todos los dividendos que repartirá, deflactados a un coste de capital, esto es, a una tasa que ha sido determinada en función del riesgo pero que pudiera no ser compartida por todos los inversores. Por ello, aquellos inversores que pudieran estar dispuestos a invertir a una tasa distinta de la utilizada en la valoración llevada a cabo por INSTAI, tienen a su disposición el resto de variables e hipótesis que han sido utilizadas para que por sí mismos puedan realizar cuantos cálculos consideren convenientes antes de tomar una decisión.

El método del descuento de dividendos es aconsejable para valorar empresas que tienen un crecimiento moderado y sostenible, y para las que su tasa de pay-out (porcentaje de beneficios que destina la empresa para reparto de dividendos) sea elevada.

A continuación se transcriben los apartados del informe de valoración emitido por INSTAI relativos a la valoración de la Sociedad:

4. Metodología de valoración (DDM)

El Descuento de Dividendos, o DDM, es un modelo de valoración de empresas basado en la rentabilidad futura de las acciones. En este contexto, el valor de una compañía, que no tiene prevista su venta, se deriva de lo que puede pagar a sus accionistas. Consecuentemente, el modelo de descuento de dividendos parte de la hipótesis de que el precio actual de las acciones es la suma de todos los dividendos que repartirá[2], deflactados a un coste de capital, esto es, la tasa de rendimiento esperado que una empresa deberá pagar a los inversores para maximizar la rentabilidad de invertir en los títulos emitidos por ella.

El método del descuento de dividendos es aconsejable para valorar empresas que tienen un crecimiento moderado y sostenible, y para las que su tasa de pay-out (porcentaje de beneficios que destina la empresa para reparto de dividendos) sea elevada.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), según la Ley 11/2009 y su modificación posterior 16/2012 del 27 de diciembre, están obligadas a la distribución de dividendos en los porcentajes que se presentan a continuación:

- El 100% del beneficio procedente de dividendos y participaciones en beneficios en sociedades que cualifiquen como inversiones aptas para el régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y de participaciones.
- El 80% del resto de los beneficios obtenidos.

De esta forma, la actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deberán ser objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido. Por su parte, las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

[2] El valor de mercado de la acción refleja las expectativas de generación del valor de la empresa.

Concretamente, el dividendo es la parte del beneficio que la empresa reparte a los accionistas. Los flujos esperados para los accionistas deben coincidir necesariamente con los dividendos esperados más todos los otros pagos a los accionistas (recompras de acciones, devoluciones de nominal, etc.). Una empresa crea valor para sus accionistas en un año si la rentabilidad que obtienen de los dividendos es superior a la rentabilidad exigida.

6. Conclusiones de la valoración económica.

El valor de MERCAL INMUEBLES constituida como Sociedad Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario se ha calculado bajo los siguientes supuestos:

		Supuesto base	Hipótesis de sensibilidad
Volatilidad de la empresa	**β**	1,00	Mín.: 0,80 – Med.: 1,00 – Máx.: 1,20
Tipo de descuento	**K_E**	7,590 %	K_1: 6,900 % - k_2: 7,590 % -k_3: 8,280 %
Tasa de crecimiento residual (inflación)	**q**	2,00 %	Mín.: 1,50 % - Med.: 2,00 % - Máx.: 2,50 %
Coeficiente de prudencia residual		0,50%	

Los escenarios planteados resuelven el siguiente intervalo de valores los siguientes resultados:

Riesgo		Crecimiento (%)		
β	K_E	1,50	2,00	2,50
0,80	*6,900%*	**28.484.030**	**29.361.371**	**30.417.768**
1,00	*7,590%*	**25.920.989**	**26.557.400**	**27.307.658**
1,20	*8,280%*	**23.793.089**	**24.266.198**	**24.814.641**

El valor de la empresa MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. se encuentra en un intervalo de valor comprendido entre **23.793.089 y 30.417.768 de euros**.

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por INSTAI de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2013, el Consejo de Administración celebrado con fecha 27 de marzo de 2014, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 29 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 25.411.714 euros. Esta valoración de la sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por INSTAI en su informe de valoración.

Para la fijación de dicho precio se han tenido en consideración, entre otras, las siguientes circunstancias de la Sociedad:

- Calidad crediticia o solvencia de los actuales arrendatarios unido a los plazos mínimos residuales de los contratos con dichos arrendatarios que incide positivamente minorando de forma muy significativa el riesgo de la empresa al asegurar unos ingresos estables y su cobrabilidad.

- El valor de tasación de los inmuebles, obtenido teniendo en consideración el mayor entre el valor de actualización de rentas y el valor por aplicación del método comparativo en base a informes de valoración emitidos por la empresa Eurovaloraciones, S.A., neto de la deuda bancaria al 31 de diciembre de 2013 asciende a 24.020.424 euros (39.336.978 – 15.316.554).

- El valor de tasación del Hospital situado en Málaga que asciende a 11.036.110 euros no tiene en consideración el pacto de recompra formalizado entre el arrendatario y la Sociedad (véase apartado 1.6.1). De acuerdo a dicho contrato, la diferencia entre el precio de mercado y el valor que resulta al actualizar al 31 de diciembre de 2013, el precio de venta pactado estimado para el ejercicio 2020 a una tasa de descuento del 8,28%, sería superior a un millón y medio de euros antes de impuestos.

- La Sociedad entiende que la excelente ubicación de sus locales permite que éstos tengan un menor riesgo en lo que a ocupación y oscilación de precios de los mismos se refiere que el conjunto de locales del sector (tanto en precios de venta como de alquiler).

1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor.

La estrategia de la Sociedad responde a las inquietudes de sus socios actuales que decidieron en los años noventa aunar esfuerzos y patrimonio para acceder al mercado inmobiliario y así invertir en esta tipología de activos.

Los factores clave del éxito de la Sociedad han sido los siguientes:

- No existe necesidad de realizar inversiones periódicas dado que los gastos de estructura son realmente bajos, lo que permite realizar una adecuada selección de inversiones.

- La Sociedad mantiene contratos de arrendamiento de larga duración para sus inmuebles con arrendatarios de probada capacidad crediticia, que permitan obtener una rentabilidad atractiva en relación con el riesgo asumido. En este sentido, ocho de los quince contratos de arrendamiento actualmente vigentes han sido formalizados con empresas pertenecientes al Ibex-35 (Bankia, DIA, BBVA y Banco Sabadell) y 3 de ellos con la entidad financiera de reconocido prestigio Barclays.

  En este sentido, a la fecha del presente Documento informativo, la Sociedad no tiene prevista la venta de ninguno de los inmuebles de su propiedad, salvo en el caso del inmueble situado en la Calle Santa Engracia de Madrid destinado a la Escuela de Musica que se prevé que el arrendatario ejercitará la opción de compra que posee y el Centro Hospitalario situado en Estepona, cuyo contrato de arrendamiento incorpora un pacto de recompra de obligado cumplimiento para ambas partes (Ver apartado 1.6.1.)

  Asimismo, los flujos netos de caja generados por cada uno de los contratos de arrendamiento suscritos son superiores a los compromisos de pago asumidos por la Sociedad en los préstamos suscritos para la adquisición de los inmuebles.

- La Sociedad mantiene los gastos de explotación en un nivel adecuado.

- La Sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas. En este sentido, con la finalidad de acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad, los actuales Accionistas entienden que es procedente que una parte de los dividendos que pudiera repartir la Sociedad tuvieran que ser reinvertidos en la misma. Por ello los actuales Accionistas de la Sociedad han asumido el compromiso de realizar un "refunding" de parte de estos dividendos a propuesta del Consejo de Administración, con el objeto de garantizar los compromisos asumidos por la Sociedad (Ver apartado 1.19.1.).

1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Emisor no tiene dependencias en relación con patentes, derechos de propiedad intelectual, licencias o similares.

Todos los inmuebles y locales de la Sociedad cuentan con las licencias necesarias para su actividad actual.

1.9. Nivel de diversificación

La práctica totalidad de los ingresos obtenidos tienen su origen en el arrendamiento de inmuebles de su propiedad descritos en el apartado 1.6.1 situados todos ellos en el territorio nacional.

Los contratos de arrendamientos suscritos se concentran en un número reducido de clientes dado el negocio de la Sociedad.

El desglose de las rentas por arrendamiento registradas durante el ejercicio 2013 por perfil de clientes, es el siguiente:

Perfil de cliente	Número clientes	Número de contratos	Renta 2013	Porcentaje sobre Renta anual
Entidades financieras	4	10	1.288.010	46,98%
Cadena de supermercados	1	1	128.547	4,69%
Empresa sector editorial	1	1	241.715	8,82%
Escuela superior de música (*)	1	1	21.613	0,79%
Hospital privado	1	1	1.056.643	38,54%
Empresa Constructora y de servicios	1	1	4.976	0,18%

(*) Renta correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2013.

Adicionalmente a los datos detallados en el cuadro anterior, cabe destacar que tres clientes (Barclays, Bankia y Hospiten Holding), con los que la Sociedad tiene formalizados nueve contratos de arrendamiento, representan un 70% de las rentas obtenidas por la Sociedad durante el ejercicio 2013.

Cabe destacar que, gran parte de los contratos en vigor han sido formalizados con grandes compañías a medio y largo plazo. Esto le permite a la Sociedad mantener unos altos niveles de ocupación, unos ingresos estables y un índice de morosidad cercano a cero.

Por otra parte, en cuanto a la distribución geográfica de los ingresos por alquiler su desglose es el siguiente:

Provincia	Numero de contratos	Porcentaje de Renta
Madrid	13	56,99%
Barcelona	1	4,47%
Málaga	1	38,54%

1.10. Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento

1.10.1. Principales inversiones del Emisor

Durante los ejercicios 2011 a 2013 la Sociedad no ha llevado a cabo inversiones relevantes, correspondiendo la mayor parte de las mismas a pequeñas inversiones en sistemas informáticos, mobiliario y similares.

No obstante, a continuación se detallan las inversiones llevadas a cabo por MERCAL en los ejercicios 2011 a 2013, ambos inclusive, de acuerdo con la información financiera facilitada en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo:

Inmovilizado material:

Inmovilizado Material	31.12.10	Altas	31.12.11	Altas	31.12.12	Altas	31.12.13
Coste							
Maquinaria	36.469	--	36.469	--	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.241	--	290.241	--	290.241	2.403	292.644
Equipo informático	765	10.075	10.840	1.876	12.716	12.960	25.676
TOTAL	**327.475**	**10.075**	**337.550**	**1.876**	**339.426**	**15.363**	**354.789**

Durante el indicado periodo la Sociedad no ha adquirido ningún activo (local comercial, local o similar) para su posterior arrendamiento.

1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

No existen compromisos de inversiones futuras.

1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

El emisor no pertenece a ningún grupo de sociedades ni tiene filiales.

1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

No se han realizado inversiones significativas en instalaciones directamente relacionadas con el medio ambiente ni se ha incurrido en gastos de naturaleza medioambiental.

No existen riesgos o gastos por provisiones significativos relativos a cuestiones medioambientales ni contingencias de tipo alguno relacionadas con este tema.

No se han recibido subvenciones en materia medioambiental.

Con fecha 13 de abril de 2013, se publicó el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en el que se establece la obligación de poner a disposición de los arrendatarios un certificado de eficiencia energética. En este sentido, el citado Real Decreto establece que la obligación es exigible para los contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de junio de 2013. La Sociedad dispone del correspondiente certificado energético para las oficinas situadas en la calle Santa Engracia, siendo el único inmueble cuyo contrato de arrendamiento ha sido suscrito en una fecha posterior al 1 de junio de 2013.

1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento

No existen modificaciones sustanciales en el período transcurrido desde el 31 de diciembre de 2013 hasta la fecha de suscripción del presente Documento Informativo. El ejercicio 2014 muestra una actividad continuista respecto el ejercicio 2013. El detalle de la cuenta de resultados del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2014, que arroja un beneficio por importe de 460.158 euros se muestra a continuación:

	Euros
Importe neto de la cifra de negocios	690.206
Otros ingresos de explotación	30.025
Gastos de personal	(5.566)
Otros gastos de explotación	(121.698)
Amortización del inmovilizado	(119.211)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	34.435
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**508.191**
Gastos financieros	(48.033)
RESULTADO FINANCIERO	**(48.033)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**460.158**
RESULTADO DEL PERIODO	**460.158**

1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No aplica

1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores)

Con fecha 16 de diciembre de 2013, la Junta General Extraordinaria de MERCAL acordó el cambio de la estructura del órgano de administración, por la de de un Consejo de Administración y adicionalmente, aprobó el Reglamento del Consejo de Administración que tiene por objeto determinar los principios de actuación del Consejo de Administración de la Sociedad, las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros.

Asimismo, se acordó fijar en 3 el número de Consejeros miembros del Consejo de Administración, respetando los límites mínimo y máximo (3 y 10, respectivamente) establecidos en el artículo 15 de los Estatutos Sociales de MERCAL.

Para ser nombrado Administrador se requiere la cualidad de socio, pudiendo serlo tanto las personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante permanente suyo para el ejercicio del cargo. La revocación de su representante por la persona jurídica administradora no producirá efecto en tanto no se designe a la persona que lo sustituya.

No podrán ser Administradores los menores de edad no emancipados, los judicialmente incapacitados, las personas inhabilitadas conforme a la Ley Concursal mientras no haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso y los condenados por delitos contra la libertad, contra el patrimonio o contra el orden socioeconómico, contra la seguridad colectiva, contra la Administración de

Justicia o por cualquier clase de falsedad, así como aquéllos que por razón de su cargo no puedan ejercer el comercio.

Tampoco podrán ser Administradores los funcionarios al servicio de la Administración pública con funciones a su cargo que se relacionen con las actividades propias de la Sociedades, los jueces o magistrados y las demás personas afectadas por una incompatibilidad legal.

Se permite que los Administradores puedan ejercer el mismo cargo o similar en empresas de la misma o similar naturaleza.

Los Administradores ejercerán su cargo durante el plazo de 6 años. Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente Junta General o haya transcurrido el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aplicación de cuentas del ejercicio anterior.

El cargo de Administrador es no retribuido.

La composición del Consejo de Administración de MERCAL a fecha del Documento Informativo, es la siguiente:

Consejero	Cargo
D. José Enrique García Ramos	Presidente
D. Basilio Rueda Martín	Secretario Consejero
D. Esteban Costa Pérez	Consejero

1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos

i. D. José Enrique García Ramos, ingeniero Industrial por la ETSII de Madrid y máster en Mercados Bursátiles y Derivados financieros. Se incorporó en Accenture (Arthur Andersen en aquel momento) en 1983 y fue promocionado a socio en 1990 desarrollando sus responsabilidades, fundamentalmente en el sector de Telecomunicaciones en España y Latinoamérica hasta 2003 fecha en la que se retiró.

   Actualmente es presidente de varias compañías y en relación al sector inmobiliario ha sido administrador de MERCAL desde el ejercicio 2006, gestionando e interviniendo en las decisiones de compra-venta de inmuebles de la sociedad.

   D. José Enrique García Ramos, controla indirectamente a través de la empresa Ampleforth Investment, S.L. un 7,25% del capital Social de la Sociedad.

ii. D. Basilio Rueda Martín, ingeniero de caminos, canales y puertos. Se incorporó en Accenture (Arthur Andersen en aquel momento) en 1982 y fue promocionado a socio en 1990 siendo responsable de la red mundial de centros de desarrollo y outsourcing y miembro del comité ejecutivo mundial de Accenture desde 2003 hasta 2009 fecha en la que se retiró.

   D. Basilio Rueda Martín es presidente de varias compañías y en relación al sector inmobiliario ha sido administrador de MERCAL desde su constitución en 1991, gestionando e interviniendo en las decisiones de compra – venta de inmuebles de la sociedad.

   D. Basilio Rueda Martín controla directamente un 8,89% del Capital Social de la Sociedad.

iii. D. Esteban Costa Pérez, ingeniero industrial. Se incorporó en Accenture (Arthur Andersen en aquel momento) en 1977 y fue promocionado a socio en 1989 siendo responsable del sector servicios financieros para España, Portugal, África, Israel y Latinoamérica hasta 2007 fecha en la que se retiró.

D. Esteban Costa Pérez es consejero de varias compañías y en relación al sector inmobiliario ha sido administrador de MERCAL desde el ejercicio 2008, gestionando e interviniendo en las decisiones de compra-venta de inmuebles de la sociedad.
D. Esteban Costa Pérez, controla indirectamente a través de la empresa Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L. un 7,25% del capital social de la Sociedad.

1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

El artículo 18 de los Estatutos Sociales de MERCAL recoge lo siguiente en relación al régimen de retribución de los administradores, cuyo texto se transcribe a continuación:

"*Artículo 18.- Retribución*

El cargo de Administrados es no retribuido."

Por otra parte, no existe clausula de blindaje alguna.

1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene una empleada en plantilla. Dicha empleada realiza funciones de gerencia y administración en el único centro de trabajo de la Sociedad, situado en Madrid, calle Orense 81.

1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital.

A la fecha del presente documento informativo los Accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje del capital
IFGP 5686, S.L. (1)	77.869	8,8865%
D. José Luis Manzanares Blanch	77.869	8,8865%
D. Felipe Antonio Marcos Ballester	77.869	8,8865%
D. Basilio Rueda Martín	77.869	8,8865%
D. Pedro Ángel Navarro Martínez	60.872	6,9467%
Drei Marvel, S.L. (2)	16.996	1,9396%
D. Juan Carlos Prieto Ybáñez	49.790	5,6821%
Prigalona, S.L. (3)	14.114	1,6107%
Ampleforth Investments, S.L. (4)	63.551	7,2525%
D. Benjamín Aparicio Desiderio	30.441	3,4739%
Masquil Building, S.L. (5)	33.110	3,7785%
D. Carlos Vidal Amador de los Rios	63.551	7,2525%
Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L. (6)	63.551	7,2525%
Aramont 52, S.L. (7)	69.858	7,9722%
Naleva 2003, S.L (8)	49.478	5,6465%
Vivasol-06, S.L. (9)	49.478	5,6465%
Total	876.266	100,00%

(1) Sociedad controlada por D. Jesús Gómez Esteban. Por tanto D. Jesús Gómez Esteban, controla un 8,8865% del capital de la Sociedad.

(2) Sociedad controlada por D. Pedro Ángel Navarro Martínez. Por tanto, D. Pedro Ángel Navarro Martínez, controla directa o indirectamente un 8,8865% del capital social de la Sociedad.

(3) Sociedad controlada por D. Juan Carlos Prieto Ibáñez. Por tanto, D. Juan Carlos Prieto Ybáñez, controla directa o indirectamente un 7,2928% del capital social de la Sociedad.

(4) Sociedad controlada por D. Enrique García Ramos. Por tanto D. José Enrique García Ramos, controla un 7,2525% del capital de la Sociedad.

(5) Sociedad controlada por D. Benjamín Aparicio Desiderio. Por tanto, D. Benjamín Apararicio Desiderio, controla directa o indirectamente un 7,2525% del capital social de la Sociedad.

(6) Sociedad controlada por D. Esteban Costa Pérez. Por tanto D. Esteban Costa Pérez, controla un 7,2525% del capital de la Sociedad.

(7) Sociedad controlada por D. Federico Montllonch Escubós. Por tanto D. Federico Montllonch Escubós, controla un 7,9722% del capital de la Sociedad.

(8) Sociedad controlada por D. Jesús Olmedilla Avellana. Por tanto D. Jesús Olmedilla Avellana, controla un 5,6465% del capital de la Sociedad.

(9) Sociedad controlada por D. José Manuel Pérez de Miguel. Por tanto D. José Manuel Pérez de Miguel, controla un 5,6465% del capital de la Sociedad.

Todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto y no existen acciones privilegiadas.

Los Accionistas se han comprometido a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o

garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, durante los 365 días siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIS.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

(i) la entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez;

(ii) las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB;

(iii) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:

a) transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 de Código de Comercio), o transmisiones en favor de familiares directos hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad o cualquier sociedad en la que cualquiera de los anteriores ostente control , siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;

b) transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y

c) transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente compromiso.

1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación

Según el artículo 3 de la Orden EHA/3050/2004 de la CNMV, se consideran operaciones vinculadas:

"... toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;...".

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Durante los ejercicios 2013, 2012, 2011 la Sociedad no ha realizado operaciones con partes vinculadas.

1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos.

Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 la Sociedad no ha realizado operaciones con accionistas.

1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos.

Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 la Sociedad no ha realizado operaciones con administradores y directivos.

1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.

Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

1.19. Información financiera.

La información financiera incluida en este apartado se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad para los ejercicios 2013, 2012 y 2011. Las cuentas anuales abreviadas junto con los informes de auditoría de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 se incorporan como Anexo I a este Documento Informativo.

La información que se muestra a continuación ha sido elaborada partiendo de los registros contables de la Sociedad, de las cuentas anuales auditadas y de los diversos sistemas de información de la Sociedad, en coordinación con la dirección de la Sociedad.

Tal y como se establece en el apartado 1.2 anterior, SCD AUDITORÍA, S.L.P. ha emitido Informes de Auditoría de las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad para los ejercicios 2013, 2012 y 2011.

1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios

Las cuentas anuales de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Para la elaboración de las cuentas anuales de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración.

A continuación se presentan los Balances y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, 2012 Y 2011

ACTIVO (cifras en euros)	31.12.13	31.12.12 (*)	31.12.11 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible	237	366	--
Inmovilizado material	203.073	237.938	284.561
Inversiones inmobiliarias	28.126.748	31.597.298	31.978.816
Inversiones financieras a largo plazo	387.577	346.726	391.350
Activos por impuesto diferido	--	5.155	72.629
Total Activo no Corriente	**28.717.635**	**32.187.483**	**32.727.356**
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	--	--	3.328
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			
Clientes por ventas y prestación de servicios	114	517	--
Activos por impuesto corriente	19.902	178.776	178.776
Otros créditos con las Administraciones Públicas	--	--	1.192.389
	20.016	179.293	1.371.165
Inversiones financieras a corto plazo	--	41.245	130.854
Periodificaciones a corto plazo	14.957	644	16.347
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27.656	9.900	908.981
Total Activo Corriente	**62.629**	**231.082**	**2.430.675**
TOTAL ACTIVO	**28.780.264**	**32.418.565**	**35.158.031**

(*) Incluye el efecto de la corrección de errores con origen en ejercicios anteriores incorporada en el ejercicio 2013

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Cifras en euros)	31.12.13	31.12.12 (*)	31.12.11 (*)
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios			
Capital escriturado	5.266.359	5.266.359	5.266.359
Reservas	8.622.813	8.493.582	8.509.045
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(241.318)	(1.404.407)	--
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	(945.531)	1.292.321	(1.404.407)
Total Patrimonio Neto	**12.702.323**	**13.647.855**	**12.370.997**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.362.397	15.406.532	19.566.252
Otras deudas a largo plazo	427.142	365.475	411.303
	13.789.539	15.772.007	19.977.555
Pasivos por impuesto diferido	158.147	591.289	559.939
Total Pasivo no Corriente	**13.947.686**	**16.363.296**	**20.537.494**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	1.954.157	1.928.833	2.131.624
Otros activos financieros	--	45.828	--
	1.954.157	1.974.661	2.131.624
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
Acreedores varios	504	8	7.265
Pasivos por impuesto corriente	--	269.614	--
Otras deudas con las Administraciones Públicas	175.594	163.131	110.651
	176.098	432.753	117.916
Total Pasivo Corriente	**2.130.255**	**2.407.414**	**2.249.540**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**28.780.264**	**32.418.565**	**35.158.031**

(*) Incluye el efecto de la corrección de errores con origen en ejercicios anteriores incorporada en el ejercicio 2013

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013, 2012 Y 2011

OPERACIONES CONTINUADAS (Cifras en euros)	2013	2012	2011
Importe neto de la cifra de negocios	2.741.504	2.726.581	2.805.314
Otros ingresos de explotación	94.703	99.924	66.748
Gastos de personal	(25.459)	(23.207)	(22.733)
Otros gastos de explotación	(371.339)	(252.495)	(1.335.417)
Amortización del inmovilizado	(492.803)	(430.153)	(510.174)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(3.028.104)	--	(2.374.863)
Otros resultados	--	(731)	49.922
Resultado de explotación	**(1.081.498)**	**2.119.919**	**(1.321.203)**
Ingresos financieros	6.841	14.092	117.187
Gastos financieros	(205.658)	(419.909)	(606.142)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	(393)	(3.379)	9.513
Resultado financiero	**(199.210)**	**(409.196)**	**(479.442)**
Resultado antes de impuestos	**(1.280.708)**	**1.710.723**	**(1.800.645)**
Impuestos sobre beneficios	335.177	(418.402)	396.238
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	**(945.531)**	**1.292.321**	**(1.404.407)**

A continuación se describe además de las variaciones más significativas, el contenido de los principales epígrafes de los balances y las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

ACTIVO NO CORRIENTE

Inmovilizado intangible:

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge, fundamentalmente, el coste incurrido en la compra de licencias de uso de programas informáticos. Las aplicaciones informáticas se valoran por el importe satisfecho por el derecho de uso siempre y cuando se prevea que su utilización abarcará varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cuatro años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013, 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 129 y 24 euros, respectivamente. En el ejercicio 2011, la Sociedad no disponía de elementos clasificados en este epígrafe del balance.

Inmovilizado material:

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio del devengo.

La amortización del inmovilizado material se calcula linealmente en función de los siguientes años de vida útil estimada:

Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10
Equipos para proceso de información	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 50.228, 48.611 y 47.019 euros, respectivamente.

El detalle del saldo de este epígrafe del balance al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Descripción	Coste	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable
Maquinaria	36.469	(15.821)	20.648
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	292.644	(127.703)	164.941
Equipos informáticos	25.676	(8.192)	17.484
Total	354.789	(151.716)	203.073

Maquinaria: Recoge, principalmente, el valor de un equipo de aire acondicionado instalado en el inmueble propiedad de la Sociedad situado en la calle Príncipe de Vergara de Madrid.

Otras Instalaciones: Corresponde al valor de diversas instalaciones realizadas en el inmueble propiedad de la Sociedad situado en la calle Príncipe de Vergara de Madrid.

Equipos informáticos: Corresponde, principalmente al valor de diversos ordenadores y un equipo de presentaciones multimedia.

Inversiones Inmobiliarias:

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados para el inmovilizado material.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013, 2012 y 2011 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 442.446 euros, 381.518 euros y 463.155 euros, respectivamente.

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2013, 2012 y 2011, se presenta a continuación:

	31.12.10	Altas	Retiros	31.12.11	Altas	31.12.12	Altas	31.12.13
Coste	47.180.175	--	(12.421.799)	34.758.376	--	34.758.376	--	34.758.376
Menos - Am.acumulada	(5.721.314)	(463.155)	3.404.909	(2.779.560)	(381.518)	(3.161.078)	(442.446)	(3.603.524)
Menos – Corrección por deterioro	--	--	--	--	--	--	(3.028.104)	(3.028.104)
TOTAL	**41.458.861**	**(463.155)**	**(9.016.890)**	**31.978.816**	**(381.518)**	**31.597.298**	**(3.470.550)**	**28.126.748**

Durante los ejercicios 2011, 2012 y 2013 la Sociedad no ha adquirido ningún activo (local comercial, local o similar) para su posterior arrendamiento.

Los retiros registrados en el ejercicio 2011 se corresponden con:

- La venta de un inmueble situado en la Calle Eduardo Dato nº 9, de Madrid por un precio de 8.500.000. Su valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 10.847.861 euros. El resultado de esta operación, supuso una minusvalía de 2.374.863 euros, que figura registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2011.

- Durante el ejercicio 2013, con objeto de subsanar los motivos que originaban las salvedades incluidas en los informes de auditoría de los ejercicios 2011 y 2012, la Sociedad ha procedido a regularizar un exceso de amortización de sus inversiones inmobiliarias que tenía su origen en ejercicios anteriores. Dicha regularización se ha realizado, tal y como exige la normativa contable, reexpresando los estados financieros de ejercicios anteriores y ha supuesto una reducción de la amortización acumulada por importe de 1.857.971 euros y un incremento de las Reservas de la Sociedad por importe 1.393.478 euros, neto del efecto impositivo.

Por otra parte, las altas registradas en la partida Amortización acumulada se corresponden con las amortizaciones que ha llevado a cabo la Sociedad en este periodo.

Corrección por deterioro:

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 3.028.104 euros que figuran registradas en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013. Esta corrección valorativa se ha efectuado teniendo en consideración el mayor valor entre el valor de actualización de rentas y el valor por aplicación del método de comparación en base a informes de valoración emitidos, con fecha de referencia 31 de diciembre de 2013, por la empresa Eurovaloraciones, S.A., inscrita en el Banco de España, Cód. 4388.

El detalle del coste, amortización y correcciones por deterioro de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013, se presenta a continuación:

CALLE	PROVINCIA	TIPO DE INMUEBLE	COSTE	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	CORRECCIÓN POR DETERIORO	SALDO 31/12/2013
ORENSE, 11	MADRID	LOCAL COMERCIAL Y PLAZAS DE GARAJE	1.953.289	(314.082)	--	1.639.208
PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	LOCAL COMERCIAL	2.554.301	(300.928)	--	2.253.374
SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	LOCAL COMERCIAL Y OFICINA	3.606.073	(617.378)	--	2.988.695
POTOSÍ, 10	MADRID	LOCAL COMERCIAL	1.387.378	(43.946)	--	1.343.432
DIEGO DE LEÓN, 32	MADRID	LOCAL COMERCIAL	2.613.903	(73.595)	(802.394)	1.737.915
VÍA AUGUSTA, 20-22	BARCELONA	LOCAL COMERCIAL	1.848.413	(53.704)	(1.096.086)	698.623
RAIMUNDO F. VILLAVERDE, 42	MADRID	LOCAL COMERCIAL	1.691.250	(55.253)	(261.999)	1.373.998
FRANCISCO SILVELA, 80	MADRID	LOCAL COMERCIAL	2.142.250	(40.225)	--	2.102.025
LUCHANA, 23	MADRID	LOCAL COMERCIAL	1.804.000	(52.686)	(262.650)	1.488.664
GUZMÁN EL BUENO, 16	MADRID	LOCAL COMERCIAL	1.353.000	(46.332)	(403.966)	902.702
ROMA, 29	MADRID	LOCAL COMERCIAL	563.750	(26.475)	--	537.275
CARRETERA NACIONAL 340, KM. 162, S/N	MÁLAGA	HOSPITAL	13.000.000	(1.978.922)	--	11.021.078
CABAÑAS DE YEPES	TOLEDO	TERRENOS	240.768	--	(201.009)	39.759
		Total	34.758.376	(3.603.524)	(3.028.104)	28.126.748

Inversiones financieras a largo plazo:

Este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, recoge, principalmente las fianzas recibidas de inquilinos depositadas por la Sociedad en el Organismo correspondiente y en el porcentaje que se establezca por la normativa vigente.

Las fianzas son registradas por los importes desembolsados.

ACTIVO CORRIENTE:

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Clientes por ventas y prestaciones de servicios

El saldo de este epígrafe recoge activos originados por operaciones de tráfico de la Sociedad. Su saldo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascendía a 114 y 517 euros, respectivamente. Como hemos indicado, puesto que una gran parte de los contratos de arrendamiento en vigor han sido formalizados con grandes compañías la Sociedad mantiene un índice de morosidad cercano a cero.

FONDO DE MANIOBRA:

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.067.626 euros. No obstante, dicha circunstancia es característica propia de las empresas patrimonialistas de productos inmobiliarios en alquiler, que se financian con préstamos a largo plazo, cuyas cuotas a corto plazo se pagan con los ingresos procedentes de los alquileres.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO:

PATRIMONIO NETO:

Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, el capital social era de 5.266.359 euros, constituido por 876.266 participaciones sociales, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas ellas eran de la misma serie y clase y confieren a sus titulares los mismos derechos. Posteriormente, con fecha febrero de 2014, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, estando constituido su capital social por 876.266 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas.

Reservas

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos sociales de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El detalle de las reservas para el periodo considerado es el siguiente:

	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Reserva Legal	898.871	769.640	769.640
Reservas Voluntarias	7.723.942	7.723.942	7.739.405
Total Reservas	8.622.813	8.493.582	8.509.045

Deudas a corto y largo plazo:

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente, estos activos se valoran por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

El detalle de estos epígrafes de los balances al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 es el siguiente:

	31.12.13	31.12.12	31.12.11
Deudas a largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	13.362.397	15.406.532	19.566.252
Otras deudas a largo plazo	427.142	365.475	411.303
Total	13.789.539	15.772.007	19.977.555
Deudas a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito	1.954.157	1.928.833	2.131.624
Otros pasivos financieros	--	45.828	--
Total	1.954.157	1.974.661	2.131.624
Total	**15.743.696**	**17.746.668**	**22.109.179**

Deudas con entidades de crédito a corto y largo plazo:

La deuda con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013 se situó en 15.316.554 euros, lo que supone un 53,21% del activo de la Sociedad.

A continuación se muestra el detalle de las cuotas por vencimiento del endeudamiento con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2013:

		Corto	Largo Plazo					
Entidad y descripción	Vencimiento	plazo	2015	2016	2017	2018	Resto	Total
Préstamo hipotecario								
Banco Santander	14/05/2020	976.167	988.260	996.876	1.006.780	1.016.782	1.457.758	5.466.456
Banco de Sabadell	31/08/2025	157.239	159.986	162.780	165.624	168.517	1.201.207	1.858.114
Banco de Sabadell	30/11/2025	307.354	312.099	316.917	321.810	326.778	2.402.619	3.680.223
Póliza de Crédito								
Bankinter	20/04/2020	513.000	513.000	513.000	513.000	513.000	305.604	2.357.604
Bankinter	Indefinida	--	--	--	--	--	--	--
Visas		397	--	--	--	--	--	--
TOTAL		1.954.157	1.973.345	1.989.573	2.007.214	2.025.077	5.367.188	13.362.397

Los gastos financieros devengados durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han ascendido a 205.658, 419.909 y 606.142 euros y figuran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Por otra parte, los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banco Santander: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga).
- Préstamo Banco de Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Francisco Silvela, Luchana, Raimundo Fernández Villaverde y Guzmán el Bueno, así como el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz.

- Préstamo Banco de Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León y Potosí, y el de Vía Augusta en Barcelona.
- Póliza de crédito Bankinter (límite de 3.591.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, Orense 11 y Príncipe de Vergara 211.

Para generar los recursos suficientes para atender el reparto obligatorio de dividendos y al mismo tiempo, atender el calendario de amortización previsto de las deudas con entidades de crédito, la sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas. En este sentido, con fecha 16 de diciembre de 2013, los actuales Accionistas formalizaron un pacto de accionistas en virtud del cual quedan obligados a realizar un "refunding" de parte de estos dividendos a propuesta del órgano de Administración, con el objeto de garantizar los compromisos de la sociedad en términos de fondos revertidos a fin de que se cumpla con los compromisos asumidos y con la normativa aplicable a este tipo de sociedades. Una vez adoptado el acuerdo en Junta, todos los socios se comprometen a llevar a cabo el "refunding" de la manera que se estipule.

Si existieran diferencias entre los Accionistas en cuanto a la forma de realizar la aportación (ampliación de capital o préstamo) o las condiciones particulares de cada una de estas formas, se realizará aquella que haya recibido mayor número de adhesiones siempre, que sumadas ambas en conjunto, sean superiores a las de los Accionistas contrarios a ambas.

En dicho pacto, no se han formalizado mecanismos o garantías adicionales que aseguren el cumplimiento de la obligación asumida por los accionistas de realizar el "refunding" descrito.

Otras deudas a largo plazo:

Este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, recoge, principalmente las fianzas recibidas de inquilinos.

Las fianzas son registradas por los importes recibidos.

Saldos con las Administraciones Públicas

El detalle de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011, se presenta a continuación:

Saldos Deudores	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Activos por impuesto diferido:			
Activos por diferencias temporarias deducibles	--	5.155	--
Créditos por pérdidas a compensar del ejercicio	--	--	72.629
	--	5.155	72.629
Activos por impuesto corriente:			
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	19.902	178.776	178.776
Otros créditos con las Administraciones Públicas:			
Hacienda Pública, deudor por IVA	--	--	1.192.389

Saldos Acreedores	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Pasivos por impuesto diferido:			
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	158.147	591.289	559.939
Pasivos por impuesto corriente:			
Hacienda Pública acreedor por impuesto de sociedades	--	269.614	--
Otras deudas con las Administraciones Públicas:			
Hacienda Pública, acreedor por IVA	173.889	140.903	107.169
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	1.112	1.061	2.947
Hacienda Pública acreedora por tributos	--	20.618	--
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	593	549	535
	175.594	163.131	110.651

Pasivos por impuesto diferido:

Los pasivos por impuesto diferido surgen de la imputación de gastos en periodos diferentes a efectos de la normativa fiscal vigente y de la relativa a la preparación de las cuentas anuales. En concreto, los pasivos por impuesto diferido registrados en el pasivo no corriente del balance se corresponden con la existencia de amortizaciones aceleradas de los bienes que componen el Inmovilizado y las Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

INGRESOS Y GASTOS:

Los ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación y se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

El importe neto de la cifra de negocio recoge los ingresos por arrendamiento de inmuebles. Durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011 los ingresos por arrendamiento han ascendido a 2.741.504, 2.726.581 y 2.805.314 euros, respectivamente.

El epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge la repercusión de los gastos asumidos por la Sociedad que, de acuerdo con los contratos de arrendamiento formalizados deben ser soportado por los arrendatarios, tales como IBI, tasas de residuos, comunidades de propietarios, etc. El ingreso por este concepto en los ejercicios 2013, 2012 y 2011 han ascendido a 94.703, 99.924 y 66.748, respectivamente.

El gasto de personal se corresponde con la única empleada en plantilla, durante los ejercicios 2013, 2012 y 2011. Dicha empleada realiza funciones de gerencia y administración en el único centro de trabajo de la

Sociedad, situado en Madrid, calle Orense 81. A continuación se detallan los gastos de personal de los ejercicios 2013, 2012 y 2011:

Gastos de Personal	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Sueldos, salarios y asimilados	19.453	17.738	17.370
Otras cargas sociales	6.006	5.469	5.363
TOTAL	25.459	23.207	22.733

El epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge los gastos en concepto de arrendamientos y cánones, reparaciones y conservación de los inmuebles, servicios de profesionales independientes, primas de seguros, servicios bancarios y similares, suministros, gastos de comunidad. La cuenta "Tributos" recoge los gastos en concepto de IBIS de los inmuebles, tasas de basura y el IAE. El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es el siguiente:

Otros gastos de explotación	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Servicios exteriores	306.797	208.110	395.096
Tributos	64.542	44.385	940.321
TOTAL	371.339	252.495	1.335.417

El epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" correspondiente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011, recoge la pérdida obtenida por la Sociedad en la venta de un inmueble situado en Madrid.

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades.- De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad. Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio. Se incluyen también los Administradores que lo han sido durante el año 2013:

Consejero	Sociedad	% de Participación	Cargo o función
D. José Enrique García Ramos	Ampleforth Inversiones, S.L.	50%	Administrador
D. Basilio Rueda Martín	Balisce, S.L.	50%	Administrador Único
D. Esteban Costa Pérez	Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	50%	Administrador

1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 han sido objeto del correspondiente informe de auditoría emitido por SCD AUDITORÍA, S.L.P.

Con fechas 31 de mayo de 2013 y 15 de junio de 2012, SCD AUDITORÍA, S.L.P. emitió sus informes de auditoría correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011, respectivamente, en los que expreso una opinión con salvedades.

Las salvedades incluidas en los informes de auditoría se detallan a continuación:

Ejercicio 2011:

- *"Según las Normas de Registro y Valoración aplicables a las Inversiones Inmobiliarias, éstas deben figurar valoradas a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Se producirá pérdida por deterioro cuando su valor contable supere su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable y su valor en uso. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad debe valorar si se ha producido deterioro en estos activos.*

  No hemos dispuesto de informes de tasación de la totalidad de los inmuebles que comprenden las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2011, por lo que no podemos evaluar el posible deterioro que, en su caso, podría haberse generado.

- *Según se indica en las Notas 4.b) y 5 de la Memoria adjunta, la Sociedad es titular de inversiones inmobiliarias cuyo coste neto, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 30.120.845 euros. En relación con tres inmuebles situados en Madrid (calles Orense, Príncipe de Vergara y Santa Engracia), hemos detectado que la distribución de su coste de adquisición entre "terreno" y "construcción" no se ajusta a las proporciones establecidas por el Catastro. Adicionalmente, la Sociedad tampoco dispone de informes técnicos que justifiquen la distribución aplicada. En consecuencia, las amortizaciones registradas se han calculado sobre un coste de construcción excedido.*

  De haber aplicado los porcentajes de reparto basados en la información del Catastro, única disponible, al 31 de diciembre de 2011 el epígrafe "terrenos" sería superior en 3.624.569 euros, el epígrafe "construcciones" sería inferior en el mencionado importe, la amortización acumulada registrada sería inferior en 1.609.367 euros y las Reservas serían superiores en 1.207.025 euros.

- *La Sociedad no ha aplicado, desde su constitución, un criterio homogéneo en el cálculo y dotación anual de la amortización de las Inversiones Inmobiliarias mencionadas en el párrafo anterior. Con objeto de regularizar esta situación, en los ejercicios 2008 y 2009 registró dotaciones extraordinarias por un total de 1.055.700 euros, con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias y abono a Reservas voluntarias. En consecuencia, estas dotaciones extraordinarias no figuran en las cuentas de "amortización acumulada".*

  Por otra parte, en el ejercicio 2011, con ocasión de la venta de un inmueble, la Sociedad ha minorado el importe de la amortización acumulada de dos inmuebles (Príncipe de Vergara y Santa Engracia) por importe de 391.106 euros, registrando una menor pérdida en la venta citada por idéntico importe.

  Este hecho no responde a ningún criterio aceptado; de no haber efectuado este registro contable, las pérdidas del ejercicio 2011 serían superiores en los citados 391.106 euros y las reservas serían superiores en 293.330 euros.

  Estos criterios de amortización no están conformes con las Normas y Principios contables generalmente aceptados; de igual forma, el incremento de Reservas Voluntarias con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias no atiende a los supuestos contemplados en las citadas Normas."

Ejercicio 2012:

- *"Según las Normas de Registro y Valoración aplicables a las Inversiones Inmobiliarias, éstas deben figurar valoradas a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Se producirá pérdida por deterioro cuando su valor contable supere su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable y su valor en uso. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad debe valorar si se ha producido deterioro en estos activos.*

No hemos dispuesto de informes de tasación de la totalidad de los inmuebles que comprenden las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2012, por lo que no podemos evaluar el posible deterioro que, en su caso, podría haberse generado.

- *Según se indica en las Notas 4.c) y 5 de la Memoria adjunta, la Sociedad es titular de inversiones inmobiliarias cuyo coste neto, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 29.739.327 euros. En relación con tres inmuebles situados en Madrid (calles Orense, Príncipe de Vergara y Santa Engracia), hemos detectado que la distribución de su coste de adquisición entre "terreno" y "construcción" no se ajusta a las proporciones establecidas por el Catastro. Adicionalmente, la Sociedad tampoco dispone de informes técnicos que justifiquen la distribución aplicada. En consecuencia, las amortizaciones registradas se han calculado sobre un coste de construcción excedido.*

  De haber aplicado los porcentajes de reparto basados en la información del Catastro, única disponible, al 31 de diciembre de 2012 el epígrafe "terrenos" sería superior en 3.624.569 euros, el epígrafe "construcciones" sería inferior en el mencionado importe, la amortización acumulada registrada sería inferior en 1.557.764 euros y las Reservas serían superiores en 1.168.323 euros.

- *La Sociedad no ha aplicado, desde su constitución, un criterio homogéneo en el cálculo y dotación anual de la amortización de las Inversiones Inmobiliarias mencionadas en el párrafo anterior. Con objeto de regularizar esta situación, en los ejercicios 2008 y 2009 registró dotaciones extraordinarias por un total de 1.055.700 euros, con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias y abono a Reservas voluntarias. En consecuencia, estas dotaciones extraordinarias no figuran en las cuentas de "amortización acumulada".*

  Por otra parte, en el ejercicio 2011, con ocasión de la venta de un inmueble, la Sociedad minoró el importe de la amortización acumulada de dos inmuebles (Príncipe de Vergara y Santa Engracia) por importe de 391.106 euros, registrando una menor pérdida en la venta por idéntico importe. Este hecho no responde a ningún criterio aceptado; de no haber efectuado este registro contable, las pérdidas del ejercicio 2011 serían superiores en los citados 391.106 euros y las reservas serían superiores en 293.330 euros.

  Estos criterios de amortización no están conformes con las Normas y Principios contables generalmente aceptados; de igual forma, el incremento de Reservas Voluntarias con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias no atiende a los supuestos contemplados en las citadas Normas."

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha tomado las medidas necesarias para la subsanación de los errores que motivaban las salvedades incluidas en los informes de auditoría. En este sentido, tal y como se menciona en la nota *"2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales – Corrección de errores"* de la memoria correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2013, *"En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han detectado una serie de errores que han supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012 en relación con:*

- Amortización acumulada de las inversiones mobiliarias. El impacto en el epígrafe de reservas del ejercicio 2012 asciende a 1.393.478 euros (amortización menos efecto impositivo).

- Correcta clasificación entre suelo y construcción de las inversiones inmobiliarias.

- Provisión IAE correspondiente al ejercicio 2010. El impacto en el epígrafe de reservas del ejercicio 2012 asciende a 15.464 euros (provisión menos efecto impositivo).

Como consecuencia de las medidas tomadas por la Sociedad descritas, con fecha 7 de febrero de 2014, SCD AUDITORÍA, S.L.P., ha emitido su informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2013 en el que ha expresado una opinión favorable.

1.19.3. Descripción de la política de dividendos.

Cumpliendo con la Ley 11/2009 de 26 de octubre y Ley 16/2012 de 27 de diciembre de SOCIMIS, la Sociedad se compromete al reparto de dividendos iguales al menos a lo exigido por ley.

La Compañía tiene previsto realizar el pago de dichos dividendo de acuerdo a la normativa vigente.

Por otra parte, con la finalidad de acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad, los actuales accionistas entienden que es procedente que parte de los dividendos que pudiera repartir la Sociedad tuvieran que ser reinvertidos en la misma. A tal fin, los actuales accionistas han asumido el compromiso de realizar un "refunding" de parte de estos dividendos a propuesta del órgano de Administración, con el objeto de garantizar los compromisos de la sociedad en términos de fondos revertidos a fin de que se cumpla con los compromisos asumidos y con la normativa aplicable a este tipo de sociedades. Una vez adoptado el acuerdo en Junta, todos los socios se comprometen a llevar a cabo el "refunding" de la manera que se estipule.

Si existieran diferencias entre los Accionistas en cuanto a la forma de realizar la aportación (ampliación de capital o préstamo) o las condiciones particulares de cada una de estas formas, se realizará aquella que haya recibido mayor número de adhesiones siempre, que sumadas ambas en conjunto, sean superiores a las de los Accionistas contrarios a ambas (Ver apartado 1.19.1.).

1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no mantiene litigios en curso de los que pudieran derivarse pudieran derivarse pérdidas de importancia para la Sociedad.

1.20. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de MERCAL, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que MERCAL podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

Riesgos derivados de la posible falta de inquilinos para los inmuebles que componen la cartera de patrimonio en renta y su consiguiente presión a la baja en los precios.

Los inquilinos existentes pudieran no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad pudiera tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos. En este sentido, existe el riesgo de que las renovaciones o, en su caso, los nuevos contratos de alquiler que pudieran formalizarse al vencimiento de los vigentes actualmente no se realizaran al precio utilizado por INSTAI en su informe de valoración de la Sociedad y que por tanto la Sociedad no obtuviera rentas en el importe inicialmente estimado en el citado informe de valoración.

Concentración geográfica y concentración de clientes

La práctica totalidad de los ingresos de la Sociedad tienen su origen en doce contratos de arrendamiento de inmuebles situados en Madrid y en un contrato de arrendamiento de un inmueble situado en Estepona (Málaga). En el caso del inmueble situado en Estepona, existe un pacto de recompra en virtud del cual el actual arrendamiento deberá adquirir el inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Consecuentemente, el negocio de la Sociedad, una vez finalizados los periodos irrevocables de arrendamiento o, porque las condiciones pactadas en el contrato permitan al inquilino resolver el contrato sin penalización alguna, dependerá en gran medida de las condiciones de la economía y de la demanda de locales comerciales en Madrid.

Adicionalmente, existe una concentración importante en los clientes de la Sociedad. En este sentido sus tres principales clientes, con los que la Sociedad tiene formalizados nueve contratos de arrendamiento, representaron en 2013 un 70% de las rentas generadas. Para mayor detalle ver el apartado 1.9 de este Documento Informativo.

Riesgos vinculados al cobro de rentas de alquiler de los activos arrendados

Si bien hasta la fecha la Sociedad presenta un índice de morosidad cercano a cero, los inquilinos pudieran atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables que les impidan atender sus compromisos de pago debidamente. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y por tanto la disponibilidad del mismo para destinarlo nuevamente al alquiler. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Exposición al riesgo de tipo de interés y concentración de vencimientos de las deudas en los próximos años

Al 31 de diciembre de 2013, el principal pendiente de pago de las deudas que la Sociedad mantiene con entidades de crédito asciende a 15.316.554 euros, todas ellas referenciadas a tipos de interés variable. Los recursos ajenos a tipos de interés variable exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés. Por ello, un incremento en los tipos de interés de mercado incrementaría los gastos financieros de las mencionadas deudas y, en consecuencia, tendría un impacto negativo en los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, según se detalla en el apartado 1.19.1. del presente Documento Informativo el calendario previsto de amortización de la deuda que la Sociedad mantiene con entidades de crédito es el siguiente:

Ejercicio	Euros
2014	1.954.157
2015	1.973.345
2016	1.989.573
2017	2.007.214
2018	2.025.077
Resto	5.367.188
Total	**15.316.554**

Datos referidos al 31 de diciembre de 2013.

Para generar los recursos suficientes para atender el reparto obligatorio de dividendos y al mismo tiempo, atender el calendario de amortización previsto de las deudas con entidades de crédito, la sociedad cuenta con el respaldo económico de sus accionistas. En este sentido, los actuales Accionistas han asumido el

compromiso de realizar un "refunding" de parte de los dividendos que perciban con el objeto de garantizar los compromisos asumidos por la Sociedad (Ver apartado 1.19.1.).

Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos, como por ejemplo en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos lo que podrá tener un efecto negativo sobre el negocio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad.

En este sentido, la Sociedad en determinados contratos de arrendamiento formalizados (Ver apartado 1.6.1.) ha otorgado a los arrendatarios de los inmuebles una opción de compra ejercitable al vencimiento de los contratos de arrendamiento, en virtud de la cual, el tenedor de la misma, tiene derecho a adquirir el local al precio de mercado del activo en la fecha de adquisición. Consecuentemente, el precio de venta de estos activos en el futuro pudiera ser inferior al valor actual de mercado indicado en el apartado 1.6.1. obtenido de los informes de valoración emitidos por la empresa Eurovaloraciones, S.A.

Riesgos asociados al marco regulatorio que afecta al negocio de la Sociedad

La Sociedad se encuentra sometida a numerosas disposiciones normativas y requisitos administrativos, tanto europeos como nacionales, e incluso locales, de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros. Cualquier modificación o cambio sustancial en estas disposiciones normativas (o en su interpretación o aplicación por parte de las autoridades administrativas competentes o por los tribunales europeos o nacionales) podría hacer que la Sociedad incurriera en costes adicionales, más o menos significativos y, en consecuencia, podría afectar negativamente a las operaciones y las condiciones financieras del Grupo.

Pérdida del régimen fiscal especial de las SOCIMIS

Con fecha 19 de mayo de 2014, la Sociedad se ha acogido al régimen fiscal en el Impuesto sobre Sociedades previsto para las SOCIMIS en el ejercicio 2014.

La entidad perderá el derecho de aplicar dicho régimen fiscal en el ejercicio en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes (transcripción literal del artículo 13 de la Ley 11/2009 de 23 de octubre, modificada por la 16/2012, de 27 de diciembre):

"La entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no haya transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen."

1.20.2. Riesgos asociados a la valoración de la Sociedad

Las proyecciones utilizadas por INSTAI para realizar la valoración de la Sociedad tienen en consideración tasas de ocupación de los inmuebles propiedad de la Sociedad cercanas al 100%. Dicha tasa de ocupación pudiera ser inferior en el futuro.

Asimismo, para la elaboración de dichas proyecciones, habida cuenta que el índice de morosidad histórico de la Sociedad es cercano a cero y la solvencia de los arrendatarios actuales, se ha considerado que no se producirán impagos en el futuro.

Por último, la tasa de descuento utilizada para actualizar los dividendos futuros ha sido de entre el 6,90% y 8,28%. Dicha tasa ha sido calculada utilizando el método CAPM (Ver apartado 0 y Anexo II). La aplicación de dicha metodología requiere la evaluación de ciertos aspectos que tienen elementos subjetivos por lo que no necesariamente un potencial inversor debería estar de acuerdo con las tasas de actualización empleadas.

1.20.3. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

Las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado multilateral de negociación y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que la economía y los mercados vienen atravesando en los últimos ejercicios. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Influencia de los actuales accionistas

La Sociedad se encuentra controlada por trece accionistas, todos ellos con una participación superior al 5%, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los accionistas que mantengan una participación

minoritaria, lo que podría influir significativamente en la adopción de acuerdos por la Junta General de Accionistas y en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

Recomendaciones de buen gobierno

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene implantadas las recomendaciones contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas. Esta situación no facilita ni la transparencia ni la información de potenciales inversores que puedan estar interesados en forma parte del accionariado de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones

La Junta General de la Sociedad celebrada con carácter universal el 16 de diciembre de 2013 acordó solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI de la totalidad de las acciones representativas de su capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es 5.266.358,66 euros y está representado por 876.266 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

La Sociedad conoce y acepta a someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A la fecha del presente documento informativo los Accionistas de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	Número de Acciones	Porcentaje del capital
IFGP 5686, S.L. (1)	77.869	8,8865%
D. José Luis Manzanares Blanch	77.869	8,8865%
D. Felipe Antonio Marcos Ballester	77.869	8,8865%
D. Basilio Rueda Martín	77.869	8,8865%
D. Pedro Ángel Navarro Martínez	60.872	6,9467%
Drei Marvel, S.L. (2)	16.996	1,9396%
D. Juan Carlos Prieto Ybáñez	49.790	5,6821%
Prigalona, S.L. (3)	14.114	1,6107%
Ampleforth Investments, S.L. (4)	63.551	7,2525%
D. Benjamín Aparicio Desiderio	30.441	3,4739%
Masquil Building, S.L. (5)	33.110	3,7785%
D. Carlos Vidal Amador de los Rios	63.551	7,2525%
Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L. (6)	63.551	7,2525%
Aramont 52, S.L. (7)	69.858	7,9722%
Naleva 2003, S.L (8)	49.478	5,6465%
Vivasol-06, S.L. (9)	49.478	5,6465%
Total	876.266	100,00%

(1) Sociedad controlada por D. Jesús Gómez Esteban. Por tanto D. Jesús Gómez Esteban, controla un 8,8865% del capital de la Sociedad.

(2) Sociedad controlada por D. Pedro Ángel Navarro Martínez. Por tanto, D. Pedro Ángel Navarro Martínez, controla directa o indirectamente un 8,8865% del capital social de la Sociedad.

(3) Sociedad controlada por D. Juan Carlos Prieto Ibáñez. Por tanto, D. Juan Carlos Prieto Ybáñez, controla directa o indirectamente un 7,2928% del capital social de la Sociedad.

(4) Sociedad controlada por D. Enrique García Ramos. Por tanto D. José Enrique García Ramos, controla un 7,2525% del capital de la Sociedad.

(5) Sociedad controlada por D. Benjamín Aparicio Desiderio. Por tanto, D. Benjamín Apararicio Desiderio, controla directa o indirectamente un 7,2525% del capital social de la Sociedad.

(6) Sociedad controlada por D. Esteban Costa Pérez. Por tanto D. Esteban Costa Pérez, controla un 7,2525% del capital de la Sociedad.

(7) Sociedad controlada por D. Federico Montllonch Escubós. Por tanto D. Federico Montllonch Escubós, controla un 7,9722% del capital de la Sociedad.

(8) Sociedad controlada por D. Jesús Olmedilla Avellana. Por tanto D. Jesús Olmedilla Avellana, controla un 5,6465% del capital de la Sociedad.

(9) Sociedad controlada por D. José Manuel Pérez de Miguel. Por tanto D. José Manuel Pérez de Miguel, controla un 5,6465% del capital de la Sociedad.

Los actuales accionistas de la Sociedad, de forma proporcional al porcentaje de participación que poseen de la Sociedad, han decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 68.969 acciones de MERCAL, con un valor estimado de mercado de 2.000.101 euros (considerando el precio de referencia por acción de 29 euros), para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB (Ver apartado 2.9.).

2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, Iberclear), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones de la Sociedad están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales de la Sociedad:

- Derecho a percibir dividendos

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 1.6.3.1. del presente Documento Informativo.

En este sentido, y en lo que se refiere a la distribución de dividendos en el artículo 23 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, se establece que en la medida en que la tributación de la Sociedad variará en función de la tributación de aquellos accionistas que detenten una participación en el capital de la compañía superior al 5%, si alguno de los accionistas titulares de más de un 5% del capital social tuviera un tipo impositivo en su impuesto sobre la renta de las personas físicas o en su impuesto sobre sociedades inferior al 10%, dichos accionistas quedarían obligados a compensar a la Sociedad en una cantidad equivalente al exceso de tributación que haya supuesto para la Sociedad la existencia de socios con la tributación inferior al 10%.

Por otra parte, con la finalidad de acometer las inversiones necesarias para el mejor funcionamiento de la Sociedad, los actuales Accionistas entienden que es procedente que una parte de los dividendos que pudiera repartir la Sociedad tuvieran que ser reinvertidos en la misma. Por ello los actuales Accionistas de la Sociedad han asumido el compromiso de realizar un "refunding" de parte de estos dividendos a propuesta del Consejo de Administración, con el objeto de garantizar los compromisos de la Sociedad en términos de fondos revertidos a fin de que se cumpla con los compromisos asumidos y con la normativa aplicable a este tipo de Sociedades. Una vez adoptado el acuerdo en Junta, los actuales Accionistas se comprometen a llevar a cabo el "refunding" de la manera que se estipule. Si existieran diferencias entre los Accionistas en cuanto a la forma de realizar la aportación (ampliación de capital o préstamo) o las condiciones particulares de cada una de estas formas, se realizará aquella que haya recibido mayor número de adhesiones siempre, que sumadas ambas en conjunto, sean superiores a las de los Accionistas contrarios a ambas (Ver apartado 1.19.1.).

Derecho de asistencia y voto

Las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 12 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, un 1 por mil del capital social, y se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes en Iberclear con cinco días de antelación respecto de la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Cada acción confiere un derecho de voto.

Todo accionista que tenga derecho a asistir podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona.

- Derecho de suscripción preferente

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308, 414, 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- Derecho de información

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS

Las acciones de MERCAL no están sujetas a ninguna restricción a su transmisión, tal como se desprende del artículo 7 de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"*Artículo 7.- Transmisión de Acciones*

7.1 Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

7.2 Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una partición superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

Los Accionistas se han comprometido a no ofrecer, pignorar, vender, contratar para vender, vender una opción o contrato para comprar, comprar una opción o contrato para vender, conceder una opción, derecho o garantía de compra, prestar o de alguna otra forma disponer de o transferir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad o valores convertibles, ejercitables o canjeables por acciones de la Sociedad, warrants o cualesquiera otros instrumentos que pudieran dar derecho a la suscripción o adquisición de acciones de la Sociedad (incluidas las transacciones con instrumentos financieros previstos en el artículo 2 de la Ley del Mercado de Valores), ni realizar, directa o indirectamente, cualquier operación que pueda tener un efecto similar a las anteriores, durante los 365 días siguientes a la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMIS.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso:

(i) la entrega de acciones para permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez;

(ii) las acciones puestas a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB;

(iii) las transmisiones o emisiones de acciones por accionistas como consecuencia de:

a) transmisiones de acciones entre entidades pertenecientes a un mismo grupo (en el sentido del artículo 42 de Código de Comercio), o transmisiones en favor de familiares directos hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad o cualquier sociedad en la que cualquiera de los anteriores ostente control , siempre que la entidad adquirente o dichos familiares directos asuman idéntico compromiso de no transmisión de acciones por el período remanente;

b) transmisiones de acciones realizadas en el contexto de eventuales ofertas públicas de adquisición sobre la Sociedad; y

c) transmisiones de acciones de la Sociedad derivadas de la ejecución forzosa de prendas o garantías constituidas con anterioridad a la asunción del presente compromiso.

2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Con fecha 16 de diciembre de 2013 los actuales Accionistas de la Sociedad han suscrito un pacto parasocial en virtud del cual si uno de los actuales accionistas deseara transmitir la totalidad o parte de las acciones de las que sea titular, el resto de Accionistas gozarán de un derecho de adquisición preferente sobre el porcentaje de participación que se pretendiera transmitir. Quedan excluidas del pacto suscrito las transmisiones realizadas a favor de personas vinculadas a los Accionistas.

Asimismo, en dicho pacto, los actuales accionistas han acordado que no podrán aportar las acciones de las que sean titulares a vehículos que tributen por debajo de un tipo marginal del 10%, siempre que, como resultado de la mencionada a portación, la participación del adquiriente sea igual o superior al 5% y, en consecuencia, de ello se derive un incremento en la tributación de la Sociedad.

2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS

Tal y como se describe en el apartado 2.4 anterior del presente Documento, existe un compromiso de no venta de los actuales Accionistas en los términos y con las limitaciones establecidas en dicho apartado.

2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

La Junta General de la Sociedad celebrada con carácter universal el 16 de diciembre de 2013 acordó adaptar sus Estatutos Sociales a las exigencias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la sociedad, que a continuación se indican (trascripción literal de los Estatutos Sociales):

"*Artículo 7.- Transmisión de Acciones*

7.1 Libre transmisión de las acciones.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se hayan practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

7.2 Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una partición superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.

Artículo 24.- Comunicación de participaciones significativas.

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 25.- Comunicación de pactos parasociales

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 26.- Exclusión de negociación en el MAB

Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación."

2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en los Estatutos y en el Reglamento de la Junta General. El Reglamento General de la Junta de Accionistas fue aprobado el 16 de diciembre de 2013 por la Junta General Universal.

Los accionistas, constituidos en Junta General -debidamente convocada o universal- decidirán por la mayoría legal o estatutariamente establecida, en los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio de su derecho de impugnación y separación en los términos fijados por Ley.

Las Juntas Generales podrán ser ordinarias o extraordinarias: la Junta General ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para aprobar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado; toda otra Junta tendrá la consideración de extraordinaria.

El órgano de Administración deberá convocar la Junta General ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo convocará la Junta General siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

En este caso la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los Administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el Orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud. El anuncio hará constar necesariamente la fecha en que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria.

La convocatoria, tanto para las Juntas Generales ordinarias como para las extraordinarias, se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad, al menos un mes antes de la fecha fijada para su celebración, salvo en los casos en que la ley prevea un plazo superior. El órgano de administración valorará la oportunidad de difundir el anuncio de la convocatoria en un mayor número de medio de comunicación social.

El anuncio de convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, el carácter de ordinaria o extraordinaria, el lugar de la celebración, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar.

Podrán asistir a la Junta General los accionistas que sean titulares de acciones que representen, al menos, el 1 por mil del capital social en cada momento, siempre que conste previamente a la celebración de la Junta la legitimación del accionista, que quedará acreditada mediante la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas, en el que se indicará el número, clase y serie de las acciones de su titularidad, así como el número de votos que puede emitir.

Será requisito para asistir a la Junta General que el accionista tenga inscrita la titularidad de sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación de aquél en que haya de celebrarse la Junta y se provea de la correspondiente tarjeta de asistencia o del documento que, conforme a Derecho, le acredite como accionista.

Las personas físicas accionistas que no se hallen en pleno goce de sus derechos civiles y las personas jurídicas accionistas podrán ser representadas por quienes ejerzan su representación legal, debidamente acreditada. Tanto en estos casos como en el supuesto de que el accionista delegue su derecho de asistencia, no se podrá tener en la Junta General más que un representante.

El Presidente del Consejo de Administración y, en su ausencia, el Vicepresidente 1° o 2°, sucesivamente, si se hubieran nombrado, presidirá todas las Juntas Generales. El Secretario de la Compañía y, en su ausencia, el Vicesecretario, si lo hubiera, será Secretario de la Junta General. En ausencia de ambos, el Presidente designará otro accionista, o representante de accionista, para que actúe en sustitución de aquel.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá la válida constitución de la Junta General. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente. La Junta General, no obstante, podrá revocar dicha autorización.

El Presidente dirigirá las deliberaciones y concederá la palabra a los accionistas que la hubieren solicitado. Tendrán prioridad para intervenir aquellos accionistas que lo hubieren solicitado por escrito; inmediatamente después, serán autorizados para intervenir los que lo hubieren solicitado de palabra.

Cada uno de los asuntos incluidos en el Orden del Día será discutido y votado separadamente, debiendo, para que sean válidos, adoptarse los acuerdos por mayoría ordinaria de votos, salvo que legalmente se requiera una mayoría diferente para algún tipo de acuerdos en concreto.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Los accionistas con derecho de asistencia podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a puntos comprendidos en el Orden del Día de cualquier Junta General mediante los mecanismos establecidos en el artículo 13 de los Estatutos Sociales de MERCAL.

De las correspondientes Juntas Generales ordinarias o extraordinarias se extenderán Actas que deberán firmar el Presidente y el Secretario, e incluirse en el Libro de Actas de la Sociedad. Dichas Actas podrán ser aprobadas a elección de la Junta General por cualquiera de las dos formas previstas en el Artículo 202 de la Ley de Sociedades de Capital.

2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 3 de junio de 2014, el Emisor ha formalizado un contrato de liquidez (el Contrato de Liquidez) con GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. (en adelante, el Proveedor de Liquidez).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, aplicable al segmento MAB-SOCIMI en virtud de lo establecido en la Regulación del MAB relativa a SOCIMI. El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, una combinación de efectivo y de acciones del Emisor, por un valor conjunto de aproximadamente 300.000 euros y en una proporción aproximada del 50%, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que el Emisor no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Asimismo, los actuales accionistas de la Sociedad, y con objeto de cumplir los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, de forma proporcional al porcentaje de participación que poseen de la Sociedad, han puesto a disposición del Proveedor de Liquidez 68.969 acciones de MERCAL, con un valor estimado de mercado de 2.000.101 euros (considerando el precio de referencia por acción de 29 euros), para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración dos años, entrando en vigor en la fecha de incorporación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de un mes. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1. Información relativa al Asesor Registrado

La Sociedad designó el 16 de diciembre de 2013 a PKF ATTEST SERVICIOS EMPRESARIALES, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, ATTEST), cumpliendo con ello el requisito establecido la Circular 10/2010, de 4 de enero, y en la circular 2/2013, de 15 de febrero del MAB. En estas circulares se establece que la empresa con valores incorporados al segmento SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil deberá tener en todo momento designado un Asesor Registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del aludido Mercado.

ATTEST fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 4 de julio de 2013 según se establece en la Circular MAB 10/2010, de 4 de enero, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

PKF ATTEST Servicios Empresariales, S.L. tiene su domicilio profesional en la calle Orense 81 de Madrid y está inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 4205, Sección 8, Hoja 34713, Folio 112, con CIF B-95221271.

ATTEST actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

La Sociedad encargó a INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L., con domicilio en Madrid, calle Marqués de Urquijo 11 y CIF B85169704, la emisión del preceptivo informe de valoración independiente de las acciones de la compañía al 31 de diciembre de 2013. Una copia del mencionado informe de valoración, se adjunta como Anexo II a este Documento Informativo de Incorporación.

4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS

Las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrado al 31 de diciembre de 2013, 2012 y 2011 han sido objeto del correspondiente informe de auditoría emitido por SCD AUDITORÍA, S.L.P. sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 342 general, Libro de Sociedades folio 119, hoja M-6788, con domicilio social en la calle Alfonso VIII nº 6 de Madrid, con C.I.F. B-79495842 y número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas S-0128.

ATTEST LEGAL Y FISCAL, S.L, con domicilio en Alameda de Recalde, 36, sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, hoja BI-36521, folio 156, tomo 4283 y con CIF B-95256541, ha prestado asesoramiento legal y fiscal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el Mercado.

Como proveedor de liquidez prestará sus servicios GVC Gaesco Valores, S.V., S.A. es una entidad registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 182, es miembro de las Bolsas de Barcelona, Madrid y Valencia, así como miembro liquidador y custodio de MEFF, tiene su domicilio social en la C/ Dr. Ferrán 3-5, 08034 Barcelona.

ANEXO I

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 junto con el Informe de Auditoría

SCD
AUDITORIA
ATTEST

Orense, 81 – 7ª Pl.
28020 MADRID

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales abreviadas

A los socios de Mercal Inmuebles RMG, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mercal Inmuebles RMG, S.L., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles RMG, S.L al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

SCD AUDITORIA, S.L.P.

Ascensión Mateos

7 de febrero de 2014

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Cifras en euros)

ACTIVO	31.12.13	31.12.12
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	237	366
Inmovilizado material	203.073	237.938
Inversiones inmobiliarias	28.126.748	31.597.298
Inversiones financieras a largo plazo	387.577	346.726
Activos por impuesto diferido	--	5.155
Total Activo no Corriente	**28.717.635**	**32.187.483**
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	114	517
Activos por impuesto corriente	19.902	178.776
Otros créditos con las Administraciones Públicas	--	--
	20.016	179.293
Inversiones financieras a corto plazo	--	41.245
Periodificaciones a corto plazo	14.957	644
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	27.656	9.900
Total Activo Corriente	**62.629**	**231.082**
TOTAL ACTIVO	**28.780.264**	**32.418.565**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.13	31.12.12
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios		
Capital escriturado	5.266.359	5.266.359
Reservas	8.622.813	8.493.582
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(241.318)	(1.404.407)
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	(945.531)	1.292.321
Total Patrimonio Neto	**12.702.323**	**13.647.855**
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	13.362.397	15.406.532
Otras deudas a largo plazo	427.142	365.475
	13.789.539	15.772.007
Pasivos por impuesto diferido	158.147	591.289
Total Pasivo no Corriente	**13.947.686**	**16.363.296**
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	1.954.157	1.928.833
Otros activos financieros	--	45.828
	1.954.157	1.974.661
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	504	8
Pasivos por impuesto corriente	--	269.614
Otras deudas con las Administraciones Públicas	175.594	163.131
	176.098	432.753
Total Pasivo Corriente	**2.130.255**	**2.407.414**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**28.780.264**	**32.418.565**

Las Notas 1 a 16 de la Memoria abreviada del ejercicio 2013 adjunta forman parte integrante de este balance abreviado

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS

ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Cifras en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	**2013**	**2012**
Importe neto de la cifra de negocios	2.741.504	2.726.581
Otros ingresos de explotación	94.703	99.924
Gastos de personal	(25.459)	(23.207)
Otros gastos de explotación	(371.339)	(252.495)
Amortización del inmovilizado	(492.803)	(430.153)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(3.028.104)	--
Otros resultados	--	(731)
Resultado de explotación	**(1.081.498)**	**2.119.919**
Ingresos financieros	6.841	14.092
Gastos financieros	(205.658)	(419.909)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	(393)	(3.379)
Resultado financiero	**(199.210)**	**(409.196)**
Resultado antes de impuestos	**(1.280.708)**	**1.710.723**
Impuestos sobre beneficios	335.177	(418.402)
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	**(945.531)**	**1.292.321**

Las Notas 1 a 16 de la Memoria abreviada del ejercicio 2013 adjunta forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

	Capital	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio Bº (Pª)	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	**5.266.359**	**7.115.567**	**--**	**(1.404.407)**	**10.977.519**
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	1.292.321	1.292.321
Otras variaciones en el Patrimonio Neto					
Distribución del resultado 2011	--	--	(1.404.407)	1.404.407	--
SALDO FINAL DEL AÑO 2012	**5.266.359**	**7.115.567**	**(1.404.407)**	**1.292.321**	**12.269.840**
Corrección de errores de ejercicios anteriores	--	1.378.014	--	--	1.378.014
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2012	**5.266.359**	**8.493.581**	**(1.404.407)**	**1.292.321**	**13.647.854**
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(945.531)	(945.531)
Otras variaciones en el Patrimonio Neto					
Distribución del resultado 2012	--	129.232	1.163.089	(1.292.321)	--
SALDO FINAL DEL AÑO 2013	**5.266.359**	**8.622.813**	**(241.318)**	**(945.531)**	**12.702.323**

Las Notas 1 a 16 de la Memoria abreviada del ejercicio 2013 adjunta forman parte integrante de este Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

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

1. Actividad de la Sociedad

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. se constituyó el 9 de Abril de 2003 por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio)

La sociedad tiene por objeto la adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles. Su actividad como sociedad civil y como sociedad de responsabilidad limitada no ha cambiado.

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

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio 2013 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 6 de febrero de 2014, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en su reunión ordinaria de 30 de Junio de 2013.

Moneda funcional y moneda de presentación-

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeados a la unidad más cercana, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2013 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2013 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

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

Principio de empresa en funcionamiento-

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 2.067.626 euros como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo. Estas deudas se atienden con los ingresos previstos a corto plazo. Los Administradores Solidarios de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada. Como consecuencia, a la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2013 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

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 y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2012.

Según se menciona en el párrafo "Corrección de errores" la información reflejada del ejercicio anterior se ha modificado. La comparación entre los ejercicios 2013 y 2012 debe efectuarse considerando la circunstancia expuesta en esta nota.

Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han detectado una serie de errores que han supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012 en relación con:

- Amortización acumulada de las inversiones mobiliarias. El impacto en el epígrafe de reservas del ejercicio 2012 asciende a 1.393.478 euros (amortización menos efecto impositivo).

- Correcta clasificación entre suelo y construcción de las inversiones inmobiliarias.

- Provisión IAE correspondiente al ejercicio 2010. El impacto en el epígrafe de reservas del ejercicio 2012 asciende a 15.463 euros (provisión menos efecto impositivo).

3. Aplicación de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2012, aprobada por la Junta General de socios, así como la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2013 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de socios son las siguientes:

	2013	2012
Base de reparto		
Resultado a distribuir: beneficio / (pérdida)	(945.531)	1.292.321
Distribución		
A Reserva Legal	--	129.232
A resultados de ejercicios anteriores	(945.531)	1.163.089
	(945.531)	1.292.321

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013:

a. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el 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, en caso de ser aplicable, su valor residual. La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 129 y 24 euros, respectivamente.

Aplicaciones informáticas- Se registran en esta partida los importes satisfechos por la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos, tanto de los adquiridos a terceros como de los elaborados por la propia empresa, incluidos los gastos de desarrollo de las páginas web, siempre que esté prevista su utilización durante varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cuatro años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b. Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio del devengo.

La amortización del inmovilizado material se calcula linealmente en función de los siguientes años de vida útil estimada:

Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10
Equipos para proceso de información	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 50.228 y 48.611 euros, respectivamente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d. Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculado éste en base a lo explicado en la citada Nota 4.d.

c. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.a anterior, relativa al inmovilizado material.

Los terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad se califican como inversión inmobiliaria. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se califican como tales.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 442.446 euros y 381.518 euros, respectivamente.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d. Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En los ejercicios 2013 y 2012, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material.

En el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 3.028.104 euros.

e. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe en los epígrafes "Deudas a largo plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" y "Deudas a corto plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" del balance en función de su vencimiento.

Dicho importe es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado, que se imputara a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

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

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar –

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

Estos activos se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento –

Son valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Los criterios valorativos aplicables a estos activos financieros son iguales a los aplicables a los préstamos y partidas a cobrar. No obstante y de cara al análisis del deterioro de valor de estos activos, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pueda recuperar la Sociedad.

Activos financieros mantenidos para negociar –

Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los cambios que se produzcan en dicho valor razonable.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar –

Son pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente, estos activos se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable.

Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

g. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito, así como también otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, siempre que sean fácilmente convertibles en efectivo, para las que no existe un riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad. A estos efectos, se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

h. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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 gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

i. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación y se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

j. Provisiones y contingencias

En la formulación de las cuentas anuales abreviadas se diferencia entre:

Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no ha sido necesario constituir provisión alguna.
Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

k. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesario la dotación de una provisión por este concepto.

l. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Los otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

Inmovilizado intangible: Se compone íntegramente de "Aplicaciones Informáticas". El movimiento habido durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

Inmovilizado intangible	31.12.11	Altas	31.12.12	Altas	31.12.13
Coste	--	390	390	--	390
Amortización acumulada	--	(24)	(24)	(129)	(153)
TOTAL, NETO	**--**	**366**	**366**	**(129)**	**237**

Inmovilizado material: El movimiento habido durante 2013 y 2012 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	31.12.11	Altas	31.12.12	Altas	31.12.13
Coste					
Maquinaria	36.469	--	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.241	--	290.241	2.403	292.644
Equipo informático	10.840	1.876	12.716	12.960	25.676
TOTAL	**337.550**	**1.876**	**339.426**	**15.363**	**354.789**
Amortización Acumulada					
Maquinaria	(7.068)	(4.377)	(11.445)	(4.376)	(15.821)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(44.902)	(41.363)	(86.265)	(41.438)	(127.703
Equipo informático	(1.019)	(2.759)	(3.778)	(4.414)	(8.192)
TOTAL	**(52.989)**	**(48.499)**	**(101.488)**	**(50.228)**	**(151.716**
TOTAL, NETO	**284.561**	**(46.620)**	**237.938**	**(34.865)**	**203.073**

Inversiones inmobiliarias: El movimiento habido durante 2013 y 2012 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	31.12.11(*)	Altas	31.12.12	Altas	31.12.13
Coste	34.758.376	--	34.758.376	--	34.758.376
Menos - Am.acumulada	(2.779.560)	(381.518)	(3.161.078)	(442.446)	(3.603.524)
Menos – Corrección por deterioro	--	--	--	(3.028.104)	(3.028.104)
TOTAL	**31.978.816**	**(381.518)**	**31.597.298**	**(3.470.550)**	**28.126.748**

(*) Incluye la corrección de errores mencionada en la Nota 2

Estas inversiones se corresponden, principalmente, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, en Madrid, Andalucía (Estepona) y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (Ver Nota 8).

Durante el ejercicio 2013 la sociedad ha realizado una corrección valorativa por deterioro tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la sociedad a un experto independiente.

6. Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

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

	2012		
Categorías	**Largo plazo**	**Corto plazo**	**Total**
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	517	517
Fianzas entregadas	346.332	41.245	387.577
Efectivo y otros activos líquidos	--	9.900	9.900
Activos mantenidos para negociar-			
Instrumentos de patrimonio	394	--	394
Total	**346.726**	**51.662**	**398.388**

7. Pasivos Financieros

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

Débitos y partidas a pagar- 2013	**Corto plazo**	**Largo plazo**	**Total**
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreedores Varios	504	--	504
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	1.948.570	13.362.397	15.310.967
Otros pasivos financieros	--	427.142	427.142
TOTAL	**1.949.074**	**13.789.539**	**15.738.613**

Débitos y partidas a pagar- 2012	**Corto plazo**	**Largo plazo**	**Total**
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-	8	--	8
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	1.928.833	15.406.532	17.335.365
Otros pasivos financieros	45.828	365.475	411.303
TOTAL	**1.974.669**	**15.772.007**	**17.746.676**

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

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

8. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, estos epígrafes presentan la siguiente composición:

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

31.12.12									
Entidad y		**Capital concedido/**	**Corto**	**Largo Plazo**					
descripción	**Vtº**	**Límite**	**Plazo**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Resto**	**Total**
Préstamo hipotecario									
Banif	14/05/2020	13.600.000	967.745	977.359	987.069	996.876	1.006.780	2.474.538	6.442.622
Sabadell	31/08/2025	2.500.000	151.335	157.614	160.295	163.022	165.795	1.372.067	2.018.793
Sabadell	30/11/2025	4.870.000	296.361	308.102	312.718	317.403	322.159	2.733.987	3.994.369
Póliza de Crédito									
Bankinter	20/04/2020	4.104.000	513.000	513.000	513.000	513.000	513.000	898.748	2.950.748
Visas			392	--	--	--	--	--	--
TOTAL			**1.928.833**	**1.956.075**	**1.973.082**	**1.990.301**	**2.007.734**	**7.479.340**	**15.406.532**

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

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga).
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Francisco Silvela, Luchana, Raimundo Fernández Villaverde y Guzmán el Bueno, así como el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz.
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León y Potosí, y el de Vía Augusta en Barcelona.
- Póliza de crédito Bankinter (3.591.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Orense 11 y Príncipe de Vergara 211.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2013 y 2012:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance				
	2013		2012	
	euros	% (*)	euros	% (*)
Dentro del plazo máximo legal (**)	294.401	100%	136.704	100%
Resto	--	--	--	--
Total pagos del ejercicio	**294.401**	**100%**	**136.704**	**100%**
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	--		--	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	--		--	

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

10. Fondos propios

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el capital social está constituido por 876.266 participaciones sociales, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas ellas son de la misma serie y clase y confieren a sus titulares los mismos derechos.

Reserva Legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas voluntarias –

Las reservas voluntarias son de libre disposición. Durante el ejercicio 2013 las correcciones de errores mencionadas en la Nota 2 se han registrado con abono a este epígrafe.

11. Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los saldos con las Administraciones Públicas eran los siguientes:

31.12.13			
Concepto	**Activo corriente**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	19.902	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	173.889
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	158.147	--
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	1.112
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	593
TOTAL	**19.902**	**158.147**	**175.594**

31.12.12				
Concepto	**Activo no corriente (*)**	**Activo corriente**	**Pasivo no corriente (*)**	**Pasivo corriente (*)**
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	--	178.776	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	--	140.903
Activos por diferencias temporarias deducibles	5.155	--	--	--
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	--	591.289	--
Hacienda Pública acreedor por impuesto de sociedades	--	--	--	269.614
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	--	1.061
Hacienda Pública acreedora por tributos	--	--	--	20.618
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	--	549
TOTAL	**5.155**	**178.776**	**591.289**	**432.745**

(*) Incluye la corrección de errores mencionada en la Nota 2

La **conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos** de los ejercicios 2013 y 2012 con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios de dicho ejercicio es:

Patrimonio	**2013**	**2012**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(945.531)**	**1.292.321**
Impuesto sobre sociedades	(335.177)	418.402
Diferencias permanentes positivas	1.857.971	731
Diferencias permanentes negativas	(20.618)	--
Disminuciones por diferencias temporarias	(125.402)	(125.402)
Compensación Bases imponibles negativas	--	(268.362)
Base imponible (Resultado fiscal)	**431.243**	**1.317.690**

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos" al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, son los siguientes:

	2013	**2012**
Base imponible (Resultado fiscal)	**431.243**	**1.317.690**
Cuota al 20% (Primeros 300.000 euros)	60.000	60.000
Cuota al 25% (Resto)	32.811	254.423
Total cuota	**92.811**	**314.423**
Deducciones	--	--
Cuota íntegra	92.811	314.423
Retenciones y pagos a cuenta	(112.713)	(44.809)
Impuesto sobre Sociedades a (cobrar) pagar	**(19.902)**	**269.614**

12. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Cargas sociales-

	2013	2012
Sueldos, salarios y asimilados	19.453	17.738
Otras cargas sociales	6.006	5.469
TOTAL	**25.459**	**23.207**

Otros gastos de explotación-

	2013	2012
Servicios exteriores	306.797	208.110
Tributos	64.542	44.385
TOTAL	**371.339**	**252.495**

13. Operaciones con partes vinculadas

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades.-

De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad. Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio. Se incluyen también los Administradores que lo han sido durante el año 2013:

Administrador	Sociedad	% de Participación	Cargo o función
Basilio Rueda Martín	Balisce, S.L.	50%	Administrador Único
José Enrique García Ramos	Ampleforth Inversiones, S.L.	50%	Administrador
Esteban Costa Pérez	Becalco, S.L. Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	25% 50%	Consejero Administrador

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección.-

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los Administradores de la Sociedad no han devengado importe alguno como contrapartida de los trabajos directivos que prestan, ni ha existido personal de alta dirección. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración. Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han efectuado aportaciones o dotaciones a planes de pensiones.

14. Otra información

Plantilla- El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido de una persona, que se encuadra en la categoría de administrativo. La distribución del personal al término de los ejercicios 2013 y 2012, es de una persona (mujer), que se encuadra en la categoría de administrativo.

Remuneración a los auditores- Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2013 y 2012 han ascendido a 7.400 euros y 6.400 euros, respectivamente. Durante dichos ejercicios la Sociedad no ha efectuado ninguna otra transacción con su sociedad auditora de cuentas ni con entidades del mismo grupo de sociedades al que pertenece su sociedad auditora de cuentas ni con cualquier otra sociedad con la que esté vinculada por propiedad común, gestión o control.

15. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

16. Hechos posteriores

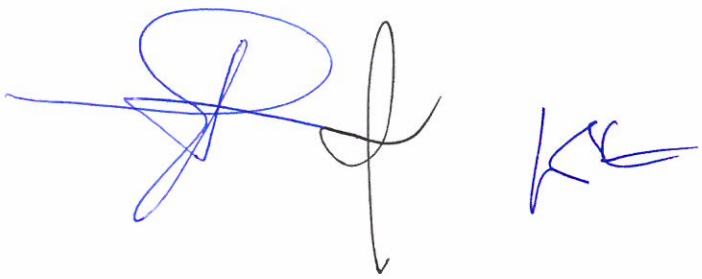
En la Junta General Universal de Socios de fecha 6 de abril de 2013, se acordó por unanimidad la realización de los trámites necesarios para transformar la entidad en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

En la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de fecha 17 de septiembre de 2013, se acordó por unanimidad la propuesta de transformación de la entidad en una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

La Junta General Universal de Socios celebrada el día 16 de diciembre de 2013 acordó por unanimidad la adopción de medidas y requisitos necesarios para la transformación en SOCIMI. Se aprueba la transformación de sociedad limitada en sociedad cotizada de inversión en el mercado inmobiliario, sociedad anónima, por lo que en lo sucesivo su denominación será la de Mercal Inmuebles, Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, S.A.

Con fecha 16 de enero de 2014 se ha elevado a escritura pública la transformación de Mercal en sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario, así como el cambio de su denominación por la de Mercal Inmuebles Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, S.A.

A fecha de formulación de estas cuentas anuales, esta escritura está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.



MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

Cuentas anuales abreviadas del Ejercicio 2012
junto con el Informe de Auditoría

SCD
AUDITORIA
ATTEST

Orense, 81 – 7ª Pl.
28020 MADRID

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales abreviadas

A los socios de Mercal Inmuebles RMG, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mercal Inmuebles RMG, S.L., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. Según las Normas de Registro y Valoración aplicables a las Inversiones Inmobiliarias, éstas deben figurar valoradas a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Se producirá pérdida por deterioro cuando su valor contable supere su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable y su valor en uso. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad debe valorar si se ha producido deterioro en estos activos.

   No hemos dispuesto de informes de tasación de la totalidad de los inmuebles que comprenden las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2012, por lo que no podemos evaluar el posible deterioro que, en su caso, podría haberse generado.

3. Según se indica en las Notas 4.c) y 5 de la Memoria adjunta, la Sociedad es titular de inversiones inmobiliarias cuyo coste neto, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 29.739.327 euros. En relación con tres inmuebles situados en Madrid (calles Orense, Príncipe de Vergara y Santa Engracia), hemos detectado que la distribución de su coste de adquisición entre "terreno" y "construcción" no se ajusta a las proporciones establecidas por el Catastro. Adicionalmente, la Sociedad tampoco dispone de informes técnicos que justifiquen la distribución aplicada. En consecuencia, las amortizaciones registradas se han calculado sobre un coste de construcción excedido.

   De haber aplicado los porcentajes de reparto basados en la información del Catastro, única disponible, al 31 de diciembre de 2012 el epígrafe "terrenos" sería superior en 3.624.569 euros, el epígrafe "construcciones" sería inferior en el mencionado importe, la amortización acumulada registrada sería inferior en 1.557.764 euros y las Reservas serían superiores en 1.168.323 euros.

4. La Sociedad no ha aplicado, desde su constitución, un criterio homogéneo en el cálculo y dotación anual de la amortización de las Inversiones Inmobiliarias mencionadas en el párrafo anterior. Con objeto de regularizar esta situación, en los ejercicios 2008 y 2009 registró dotaciones extraordinarias por un total de 1.055.700 euros, con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias y abono a Reservas voluntarias. En consecuencia, estas dotaciones extraordinarias no figuran en las cuentas de "amortización acumulada".

SCD AUDITORÍA , S.L.P. - Reg.Mercantil de Madrid. Tomo 342, Libro de Sociedades folio 119, Hoja M-6788. C.I.F. B-79495842
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS n.º S0128
MIEMBRO DEL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES Y DEL INSTITUTO DE AUDITORES-CENSORES JURADOS DE CUENTAS

SCD

Por otra parte, en el ejercicio 2011, con ocasión de la venta de un inmueble, la Sociedad minoró el importe de la amortización acumulada de dos inmuebles (Príncipe de Vergara y Santa Engracia) por importe de 391.106 euros, registrando una menor pérdida en la venta por idéntico importe. Este hecho no responde a ningún criterio aceptado; de no haber efectuado este registro contable, las pérdidas del ejercicio 2011 serían superiores en los citados 391.106 euros y las reservas serían superiores en 293.330 euros.

Estos criterios de amortización no están conformes con las Normas y Principios contables generalmente aceptados; de igual forma, el incremento de Reservas Voluntarias con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias no atiende a los supuestos contemplados en las citadas Normas.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de los informes de tasación indicados en el párrafo 2 anterior y excepto por el efecto de las salvedades descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles RMG, S.L al 31 de diciembre de 2012 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 11 de la Memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad tiene abiertos a inspección, por parte de las autoridades tributarias, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de eventuales inspecciones y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2012 no reflejan provisión alguna por este concepto.

SCD AUDITORIA, S.L.P.

Ascensión Mateos

31 de mayo de 2013

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en euros)

ACTIVO	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado intangible	366	--
Inmovilizado material	237.938	284.561
Inversiones inmobiliarias	29.739.327	30.120.845
Inversiones financieras a largo plazo	346.726	391.350
Activos por impuesto diferido	--	72.629
Total Activo no Corriente	**30.324.357**	**30.869.385**
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	--	3.328
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestación de servicios	517	--
Activos por impuesto corriente	178.776	178.776
Otros créditos con las Administraciones Públicas	--	1.192.389
	179.293	1.371.165
Inversiones financieras a corto plazo	41.245	130.854
Periodificaciones a corto plazo	644	16.347
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.900	908.981
Total Activo Corriente	**231.082**	**2.430.675**
TOTAL ACTIVO	**30.555.439**	**33.300.060**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.12	31.12.11
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios		
Capital escriturado	5.266.359	5.266.359
Reservas	7.115.567	7.115.567
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.404.407)	--
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	1.292.321	(1.404.407)
Total Patrimonio Neto	**12.269.840**	**10.977.519**
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	15.406.532	19.566.252
Otras deudas a largo plazo	365.475	411.303
	15.772.007	19.977.555
Pasivos por impuesto diferido	126.796	95.446
Total Pasivo no Corriente	**15.898.803**	**20.073.001**
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	1.928.833	2.131.624
Otros activos financieros	45.828	--
	1.974.661	2.131.624
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	8	7.265
Pasivos por impuesto corriente	269.614	--
Otras deudas con las Administraciones Públicas	142.513	110.651
	412.135	117.916
Total Pasivo Corriente	**2.386.796**	**2.249.540**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**30.555.439**	**33.300.060**

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2012 adjunta forman parte integrante de este balance abreviado

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Cifras en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	2012	2011
Importe neto de la cifra de negocios	2.726.581	2.805.314
Otros ingresos de explotación	99.924	66.748
Gastos de personal	(23.207)	(22.733)
Otros gastos de explotación	(252.495)	(1.335.417)
Amortización del inmovilizado	(430.153)	(510.174)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	--	(2.374.863)
Otros resultados	(731)	49.922
Resultado de explotación	**2.119.919**	**(1.321.203)**
Ingresos financieros	14.092	117.187
Gastos financieros	(419.909)	(606.142)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	(3.379)	9.513
Resultado financiero	**(409.196)**	**(479.442)**
Resultado antes de impuestos	**1.710.723**	**(1.800.645)**
Impuestos sobre beneficios	(418.402)	396.238
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	**1.292.321**	**(1.404.407)**

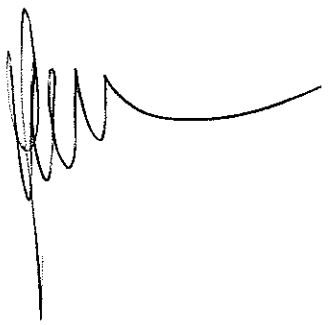
Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2012 adjunta forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio B° (P°)	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2010	**5.266.359**	**654.091**	**6.170.264**	**--**	**1.011.778**	**13.102.492**
Corrección de errores de ejercicios anteriores	--	--	--	--	(66.475)	(66.475)
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2010	**5.266.359**	**654.091**	**6.170.264**	**--**	**945.303**	**13.036.017**
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	(1.404.407)	(1.404.407)
Otras variaciones en el Patrimonio Neto						
Distribución del resultado 2010	--	--	945.303	--	(945.303)	--
Operaciones con socios o propietarios						
Otras operaciones con socios o propietarios	--	(654.091)	--	--	--	(654.091)
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	**5.266.359**	**--**	**7.115.567**	**--**	**(1.404.407)**	**10.977.519**
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	--	1.292.321	1.292.321
Otras variaciones en el Patrimonio Neto						
Distribución del resultado 2011	--	--	--	(1.404.407)	1.404.407	--
SALDO FINAL DEL AÑO 2012	**5.266.359**	**--**	**7.115.567**	**(1.404.407)**	**1.292.321**	**12.269.840**

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2012 adjunta forman parte integrante de este Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto



MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2012

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

1. Actividad de la Sociedad

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. se constituyó el 9 de Abril de 2003 por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio)

La sociedad tiene por objeto la adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles. Su actividad como sociedad civil y como sociedad de responsabilidad limitada no ha cambiado.

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

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio 2012 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2013, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en su reunión ordinaria de 30 de junio de 2012.

Moneda funcional y moneda de presentación-

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeados a la unidad más cercana, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2012 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2012 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

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

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 y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2012, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2011.

Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

3. Aplicación de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2011, aprobada por la Junta General de socios, así como la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2012 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de socios son las siguientes:

	2012	2011
Base de reparto		
Resultado a distribuir: beneficio / (pérdida)	1.292.321	(1.404.407)
Distribución		
A Reserva Legal	129.232	--
A Resultados de ejercicios anteriores	1.163.089	(1.404.407)
	1.292.321	(1.404.407)

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2012:

a. Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente, se valora a su valor de coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, calculada en función de su vida útil y, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

La amortización de los inmovilizados intangibles con vidas útiles finitas se realiza distribuyendo de forma lineal el 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, en caso de ser aplicable, su valor residual. La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las eventuales modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2012 por el concepto de amortización del inmovilizado intangible ascendió a 24 euros.

Aplicaciones informáticas- Los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas informáticos se valoran por los importes satisfechos para su adquisición o para el derecho al uso de los mismos, siempre y cuando se prevea que su utilización abarcará varios ejercicios, y se presentan netos de su correspondiente amortización acumulada, calculada según el método lineal sobre un período de cuatro años y, en su caso, de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen.

b. Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio del devengo.

La amortización del inmovilizado material se calcula linealmente en función de los siguientes años de vida útil estimada:

Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10
Equipos para proceso de información	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 48.611 y 47.019 euros, respectivamente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d. Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculado éste en base a lo explicado en la citada Nota 4.d.

c. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.a anterior, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 381.518 euros y 463.155 euros, respectivamente.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.d.

d. Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En los ejercicios 2012 y 2011, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y material ni de las inversiones inmobiliarias.

e. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe en los epígrafes "Deudas a largo plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" y "Deudas a corto plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" del balance en función de su vencimiento. Dicho importe es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado, que se imputara a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

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

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar –

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.
Estos activos se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento –

Son valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Los criterios valorativos aplicables a estos activos financieros son iguales a los aplicables a los préstamos y partidas a cobrar.

No obstante y de cara al análisis del deterioro de valor de estos activos, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pueda recuperar la Sociedad.

Activos financieros mantenidos para negociar –

Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los cambios que se produzcan en dicho valor razonable.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar –

Son pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente, estos activos se valoran por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable.

Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

g. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito, así como también otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, siempre que sean fácilmente convertibles en efectivo, para las que no existe un riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

A estos efectos, se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

h. Existencias

La Sociedad valora sus existencias a precio de adquisición. Los anticipos a proveedores figuran valorados por su coste.

Al cierre del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, efectuándose las oportunas correcciones valorativas y reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las mismas se encuentren sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición.

i. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. 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 gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

j. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación y se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

k. Provisiones y contingencias

En la formulación de las cuentas anuales abreviadas se diferencia entre:

Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no ha sido necesario constituir provisión alguna.

Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

l. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesario la dotación de una provisión por este concepto.

m. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación.

Los otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

5. Inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias

Inmovilizado intangible: se compone íntegramente de "Aplicaciones Informáticas". El movimiento durante el ejercicio 2012 ha sido el siguiente:

	31.12.11	Altas	31.12.12
Coste	--	390	390
Amortización acumulada	--	(24)	(24)
TOTAL, NETO	**--**	**366**	**366**

Inmovilizado material: el movimiento habido durante 2012 y 2011 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	31.12.10	Altas	31.12.11	Altas	31.12.12
Coste					
Maquinaria	36.469	--	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.241	--	290.241	--	290.241
Equipo informático	765	10.075	10.840	1.876	12.716
TOTAL	**327.475**	**10.075**	**337.550**	**1.876**	**339.426**
Amortización Acumulada					
Maquinaria	(2.206)	(4.862)	(7.068)	(4.377)	(11.445)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(3.461)	(41.441)	(44.902)	(41.363)	(86.265)
Equipo informático	(303)	(716)	(1.019)	(2.759)	(3.778)
TOTAL	**(5.970)**	**(47.019)**	**(52.989)**	**(48.499)**	**(101.488**
TOTAL, NETO	**321.505**	**(36.944)**	**284.561**	**(46.623)**	**237.938**

Inversiones inmobiliarias: el movimiento habido durante 2012 y 2011 en las diferentes partidas de coste y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	31.12.10	Altas	Retiros	31.12.11	Altas	31.12.12
Coste	47.180.175	--	(12.421.799)	34.758.376	--	34.758.376
Menos – Am.acumulada	(5.721.314)	(463.155)	1.546.938	(4.637.531)	(381.518)	(5.019.049)
TOTAL	**41.458.861**	**(463.155)**	**(10.874.861)**	**30.120.845**	**(381.518)**	**29.739.327**

Estas inversiones se corresponden, principalmente, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, en Madrid, Andalucía (Estepona) y Cataluña (Sabadell). Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (Ver Nota 8).

Con fecha 8 de junio de 2011, la Sociedad vendió el inmueble situado en la calle Eduardo Dato nº 9, de Madrid, por un precio de 8.500.000 euros. Su valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 10.874.861 euros. El resultado de esta operación, que supuso una pérdida de 2.374.863 euros, figura registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

6. Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

Categorías	2012		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	517	517
Fianzas entregadas	346.332	41.245	387.577
Efectivo y otros activos líquidos	--	9.900	9.900
Activos mantenidos para negociar-			
Instrumentos de patrimonio	394	--	394
Total	**346.726**	**51.662**	**398.388**

Categorías	2011		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestación de servicios	--	--	--
Fianzas entregadas	387.577	30.226	417.803
Efectivo y otros activos líquidos	--	908.981	908.981
Créditos a empresas	--	628	628
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento-			
Imposiciones a corto plazo	--	100.000	100.000
Activos mantenidos para negociar-			
Instrumentos de patrimonio	3.773	--	3.773
Total	**391.350**	**1.039.835**	**1.431.185**

Las imposiciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2011 corresponden a una imposición a plazo fijo realizada en una entidad bancaria por importe de 100.000 euros con un vencimiento superior a tres meses y que devenga un interés de mercado.

El detalle del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo de los balances abreviados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 adjuntos es el siguiente:

Descripción	31.12.12	31.12.11
Clientes por ventas y prestación de servicios	517	--
Clientes de dudoso cobro	--	511.148
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	--	(511.148)
TOTAL	**517**	--

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros correspondientes a los ejercicios 2012 y 2011 es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2011	(511.148)	Saldo al 31 de diciembre de 2010	(511.148)
Dotaciones	--	Dotaciones	--
Aplicaciones	511.148	Aplicaciones	--
Saldo al 31 de diciembre de 2012	--	**Saldo al 31 de diciembre de 2011**	**(511.148)**

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

7. Pasivos Financieros

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

Débitos y partidas a pagar- 2012	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreedores Varios	8	--	8
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	1.928.833	15.406.532	17.335.365
Otros pasivos financieros	45.828	365.475	411.303
TOTAL	**1.974.669**	**15.772.007**	**17.746.676**

Débitos y partidas a pagar- 2011	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreedores Varios	7.265	--	7.265
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	2.131.624	19.566.252	21.697.876
Otros pasivos financieros	--	411.303	411.303
TOTAL	**2.138.889**	**19.977.555**	**22.116.444**

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los pasivos financieros constituye una aproximación aceptable de su valor razonable. Dichos pasivos financieros no han tenido impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, estos epígrafes presentan la siguiente composición:

31.12.12										
Entidad y		**Tipo de**	**Capital concedido/**	**Corto**	**Largo Plazo**					
descripción	**Vtº**	**interés**	**Límite**	**Plazo**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Resto**	**Total**
Préstamo hipotecario										
Banif	14/05/2020	0,989%	13.600.000	967.745	977.359	987.069	996.876	1.006.780	2.474.538	6.442.622
Sabadell	31/08/2025	1,688%	2.500.000	151.335	157.614	160.295	163.022	165.795	1.372.067	2.018.793
Sabadell	30/11/2025	1,488%	4.870.000	296.361	308.102	312.718	317.403	322.159	2.733.987	3.994.369
Póliza de Crédito										
Bankinter	20/04/2020	1,57%	4.104.000	513.000	513.000	513.000	513.000	513.000	898.748	2.950.748
Visas				392	--	--	--	--	--	--
TOTAL				**1.928.833**	**1.956.075**	**1.973.082**	**1.990.301**	**2.007.734**	**7.479.340**	**15.406.532**

31.12.11										
Entidad y		**Tipo de**	**Capital concedido/**	**Corto**	**Largo Plazo**					
descripción	**Vtº**	**interés**	**Límite**	**Plazo**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Resto**	**Total**
Préstamo hipotecario										
Banif	14/05/2020	1,983%	13.600.000	899.837	922.206	945.131	968.626	992.705	3.581.699	7.410.367
Sabadell	31/08/2025	2,977%	2.500.000	139.457	143.666	148.002	152.468	157.070	1.575.948	2.177.154
Sabadell	30/11/2025	2,777%	4.870.000	273.316	281.004	288.907	297.033	305.388	3.132.395	4.304.727
Póliza de Crédito										
Bankinter	20/04/2020	1,57%	9.000.000	818.182	818.182	818.182	818.182	818.182	2.401.276	5.674.004
Visas				832	--	--	--	--	--	--
TOTAL				**2.131.624**	**2.165.058**	**2.200.222**	**2.236.309**	**2.273.345**	**8.720.738**	**19.556.252**

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Francisco Silvela, Diego de León, Raimundo Fernández Villaverde y Guzmán el Bueno, así como el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz.
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León y Potosí, y el de Vía Augusta en Barcelona.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2012 y 2011:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance				
	2012		**2011**	
	Euros	% (*)	euros	% (*)
Dentro del plazo máximo legal (**)	136.704	100%	1.067.112	100%
Resto	--	--	--	--
Total pagos del ejercicio	**136.704**	**100%**	**1.067.112**	**100%**
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	--		--	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	--		--	

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

10. Fondos propios

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social está constituido por 876.266 participaciones sociales, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas ellas son de la misma serie y clase y confieren a sus titulares los mismos derechos.

Reserva Legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Prima de emisión-

Con fecha 9 de febrero de 2011, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad acordó la devolución de la prima de emisión, por importe total de 654.090,58 euros.

11. Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos con las Administraciones Públicas eran los siguientes:

31.12.12			
Concepto	**Activo corriente**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	178.776	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	140.903
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	126.796	--
Hacienda Pública acreedor por impuesto de sociedades	--	--	269.614
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	1.061
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	549
TOTAL	**178.776**	**126.796**	**412.127**

31.12.11				
Concepto	**Activo no corriente**	**Activo corriente**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	72.629	--	--	--
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	--	178.776	--	--
Hacienda Pública, deudor por IVA	--	1.192.389	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	--	107.169
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	--	95.446	--
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	--	2.947
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	--	535
TOTAL	**72.629**	**1.371.165**	**95.4465**	**110.651**

La **conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos** de los ejercicios 2012 y 2011 con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios de dicho ejercicio es:

Cuenta de pérdidas y ganancias	**2011**	**2011**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**1.292.321**	**(1.404.407)**
Impuesto sobre sociedades	418.402	(396.238)
Diferencias permanentes positivas	731	78
Aumentos por diferencias temporarias	--	1.724.081
Disminuciones por diferencias temporarias	(125.402)	(214.036)
Compensación Bases imponibles negativas	(268.362)	--
Base imponible (Resultado fiscal)	**1.317.690**	**(290.522)**

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos" al 31 de diciembre de 2012 y 2011 respectivamente, son los siguientes:

	2012	2011
Base imponible (Resultado fiscal)	**1.317.690**	**(290.522)**
Cuota al 20% (Primeros 300.000 euros)	60.000	--
Cuota al 25% (Resto)	254.423	--
Total cuota	**314.423**	--
Deducciones	--	--
Cuota íntegra	314.423	--
Retenciones y pagos a cuenta	(44.809)	(178.776)
Impuesto sobre Sociedades a (cobrar) pagar	**269.614**	**(178.776)**

El detalle de los **activos por impuesto diferido** registrados, expresado en euros, es el siguiente:

Ejercicio en que se generó	Concepto	Importe	Compensación
2011	Pérdidas del ejercicio	72.629	2012

El importe registrado en el epígrafe "Impuesto diferido" corresponde a la activación de la base imponible negativa generada en el ejercicio 2011, que ha sido compensada con los beneficios del ejercicio 2012.

El detalle de las **bases imponibles negativas pendientes de compensar** por parte de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 era el siguiente:

Ejercicio 2011		
Ejercicio de origen	**Importe**	**Año de compensación**
2011	268.362	2012

12. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Cargas sociales-

	2012	2011
Sueldos, salarios y asimilados	17.738	17.370
Otras cargas sociales	5.469	5.363
TOTAL	**23.207**	**22.733**

Otros gastos de explotación-

	2012	2011
Servicios exteriores	208.110	395.096
Tributos	44.385	940.321
TOTAL	**252.495**	**1.335.417**

Otros Resultados- Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 recoge, fundamentalmente, 50.000 euros correspondientes a la prima de opción de compra registrada en base a la resolución, por parte de un tercero, de un contrato de opción de compra formalizado en 2011.

13. Operaciones con partes vinculadas

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades.- De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad. Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio. Se incluyen también los Administradores que lo han sido durante el año 2012:

Administrador	Sociedad	% de Participación	Cargo o función
Basilio Rueda Martín	Balisce, S.L.	50%	Administrador Único
José Enrique García Ramos	Ampleforth Inversiones, S.L.	50%	Administrador
Esteban Costa Pérez	Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	50%	Administrador

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad manifiestan que no realizan, por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección.-

Durante los ejercicios 2012 y 2011, los Administradores de la Sociedad no han devengado importe alguno como contrapartida de los trabajos directivos que prestan, ni ha existido personal de alta dirección. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración.

Durante los ejercicios 2012 y 2011 no se han producido aportaciones o dotaciones a planes de pensiones.

14. Otra información

Plantilla- El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido de una persona, que se encuadra en la categoría de administrativo.
La distribución del personal al término de los ejercicios 2012 y 2011, es de una persona (mujer), que se encuadra en la categoría de administrativo.

Remuneración a los auditores- Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2012 y 2011 han ascendido a 6.400 euros y 6.200 euros, respectivamente.
Durante dichos ejercicios la Sociedad no ha efectuado ninguna otra transacción con su sociedad auditora de cuentas ni con entidades del mismo grupo de sociedades al que pertenece su sociedad auditora de cuentas ni con cualquier otra sociedad con la que esté vinculada por propiedad común, gestión o control.

15. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

Cuentas anuales abreviadas del Ejercicio 2011 junto con el Informe de Auditoría

SCD
AUDITORIA
ATTEST

Orense, 81 - 7ª Pl.
28020 MADRID

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales abreviadas

A los socios de Mercal Inmuebles RMG, S.L.

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Mercal Inmuebles RMG, S.L., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2011, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. Según las Normas de Registro y Valoración aplicables a las Inversiones Inmobiliarias, éstas deben figurar valoradas a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Se producirá pérdida por deterioro cuando su valor contable supere su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable y su valor en uso. Al cierre de cada ejercicio, la Sociedad debe valorar si se ha producido deterioro en estos activos.

   No hemos dispuesto de informes de tasación de la totalidad de los inmuebles que comprenden las Inversiones Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2011, por lo que no podemos evaluar el posible deterioro que, en su caso, podría haberse generado.

3. Según se indica en las Notas 4.b) y 5 de la Memoria adjunta, la Sociedad es titular de inversiones inmobiliarias cuyo coste neto, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 30.120.845 euros. En relación con tres inmuebles situados en Madrid (calles Orense, Príncipe de Vergara y Santa Engracia), hemos detectado que la distribución de su coste de adquisición entre "terreno" y "construcción" no se ajusta a las proporciones establecidas por el Catastro. Adicionalmente, la Sociedad tampoco dispone de informes técnicos que justifiquen la distribución aplicada. En consecuencia, las amortizaciones registradas se han calculado sobre un coste de construcción excedido.

   De haber aplicado los porcentajes de reparto basados en la información del Catastro, única disponible, al 31 de diciembre de 2011 el epígrafe "terrenos" sería superior en 3.624.569 euros, el epígrafe "construcciones" sería inferior en el mencionado importe, la amortización acumulada registrada sería inferior en 1.609.367 euros y las Reservas serían superiores en 1.207.025 euros.

4. La Sociedad no ha aplicado, desde su constitución, un criterio homogéneo en el cálculo y dotación anual de la amortización de las Inversiones Inmobiliarias mencionadas en el párrafo anterior. Con objeto de regularizar esta situación, en los ejercicios 2008 y 2009 registró dotaciones extraordinarias por un total de 1.055.700 euros, con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias y abono a Reservas voluntarias. En consecuencia, estas dotaciones extraordinarias no figuran en las cuentas de "amortización acumulada".
   Por otra parte, en el ejercicio 2011, con ocasión de la venta de un inmueble, la Sociedad ha minorado el importe de la amortización acumulada de dos inmuebles (Príncipe de Vergara y Santa Engracia) por importe de 391.106 euros, registrando una menor pérdida en la venta citada por idéntico importe.
   Este hecho no responde a ningún criterio aceptado; de no haber efectuado este registro contable, las pérdidas del ejercicio 2011 serían superiores en los citados 391.106 euros y las reservas serían superiores en 293.330 euros.

SCD AUDITORÍA , S.L.P. - Reg.Mercantil de Madrid, Tomo 342, Libro de Sociedades folio 119, Hoja M-6788, C.I.F. B-79495842
INSCRITA EN EL REGISTRO OFICIAL DE AUDITORES DE CUENTAS n.º S0128
MIEMBRO DEL REGISTRO DE ECONOMISTAS AUDITORES Y DEL INSTITUTO DE AUDITORES-CENSORES JURADOS DE CUENTAS

Estos criterios de amortización no están conformes con las Normas y Principios contables generalmente aceptados; de igual forma, el incremento de Reservas Voluntarias con cargo a las cuentas de pérdidas y ganancias no atiende a los supuestos contemplados en las citadas Normas.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos dispuesto de los informes de tasación indicados en el párrafo 2 anterior y excepto por el efecto de las salvedades descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2010 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Mercal Inmuebles RMG, S.L al 31 de diciembre de 2011 y de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

6. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 11 de la Memoria adjunta, en la que se indica que la Sociedad tiene abiertos a inspección, por parte de las autoridades tributarias, con carácter general, los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, no se esperan pasivos fiscales derivados de eventuales inspecciones y, en consecuencia, las cuentas anuales del ejercicio 2011 no reflejan provisión alguna por este concepto.

SCD AUDITORIA, S.L.P.

Ascensión Mateos

15 de junio de 2012

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

BALANCES ABREVIADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Cifras en euros)

ACTIVO	31.12.11	31.12.10
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inmovilizado material	284.561	321.505
Inversiones inmobiliarias	30.120.845	41.458.861
Inversiones financieras a largo plazo	391.350	322.271
Activos por impuesto diferido	72.629	22.159
Total Activo no Corriente	**30.869.385**	**42.124.796**
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias	3.328	8.062
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Activos por impuesto corriente	178.776	--
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.192.389	1.168.556
	1.371.165	1.168.556
Inversiones financieras a corto plazo	130.854	1.030.226
Periodificaciones a corto plazo	16.347	2.611
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	908.981	141.366
Total Activo Corriente	**2.430.675**	**2.350.821**
TOTAL ACTIVO	**33.300.060**	**44.475.617**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.11	31.12.10
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios		
Capital escriturado	5.266.359	5.266.359
Prima de emisión	--	654.091
Reservas	7.115.567	6.170.264
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	(1.404.407)	945.303
Total Patrimonio Neto	**10.977.519**	**13.036.017**
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo		
Deudas con entidades de crédito	19.566.252	27.462.773
Otras deudas a largo plazo	411.303	411.303
	19.977.555	27.874.076
Pasivos por impuesto diferido	95.446	441.213
Total Pasivo no Corriente	**20.073.001**	**28.315.289**
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo		
Deudas con entidades de crédito	2.131.624	3.007.024
Otras deudas a corto plazo	--	34.304
	2.131.624	3.041.328
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	7.265	234
Pasivos por impuesto corriente	--	77.891
Otras deudas con las Administraciones Públicas	110.651	2.767
	117.916	80.892
Periodificaciones a corto plazo	--	2.091
Total Pasivo Corriente	**2.249.540**	**3.124.311**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**33.300.060**	**44.475.617**

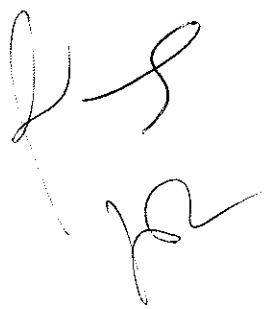
Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2011 adjunta forman parte integrante de este balance abreviado

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
CUENTAS DE PERDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Cifras en euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	2011	2010
Importe neto de la cifra de negocios	2.805.314	2.517.993
Otros ingresos de explotación	66.748	35.338
Gastos de personal	(22.733)	(22.321)
Otros gastos de explotación	(1.335.417)	(353.455)
Amortización del inmovilizado	(510.174)	(528.984)
Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado	(2.374.863)	--
Otros resultados	49.922	890
Resultado de explotación	**(1.321.203)**	**1.649.461**
Ingresos financieros	117.187	17.988
Gastos financieros	(606.142)	(413.085)
Deterioro y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	9.513	--
Resultado financiero	**(479.442)**	**(395.097)**
Resultado antes de impuestos	**(1.800.645)**	**1.254.364**
Impuestos sobre beneficios	396.238	(309.061)
Resultado del ejercicio: beneficio (pérdida)	**(1.404.407)**	**945.303**

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2011 adjunta forman parte integrante de estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias Abreviadas

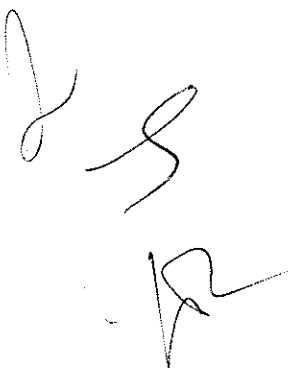


MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.

ESTADOS ABREVIADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

	Capital	Prima de Emisión	Reservas	Resultado del ejercicio B° (P°)	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2009	**5.266.359**	**1.285.002**	**4.495.249**	**1.665.898**	**12.712.508**
Corrección de errores de ejercicios anteriores	--	--	--	9.117	9.117
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2010	**5.266.359**	**1.285.002**	**4.495.249**	**1.675.015**	**12.721.625**
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	1.011.778	1.011.778
Otras variaciones en el Patrimonio Neto					
Distribución del resultado 2009	--	--	1.675.015	(1.675.015)	--
Operaciones con socios o propietarios					
Otras operaciones con socios o propietarios	--	(630.911)	--	--	(630.911)
SALDO FINAL DEL AÑO 2010	**5.266.359**	**654.091**	**6.170.264**	**1.011.778**	**13.102.492**
Corrección de errores de ejercicios anteriores	--	--	--	(66.475)	(66.475)
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2010	**5.266.359**	**654.091**	**6.170.264**	**945.303**	**13.036.017**
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(1.404.407)	(1.404.407)
Otras variaciones en el Patrimonio Neto					
Distribución del resultado 2010	--	--	945.303	(945.303)	--
Operaciones con socios o propietarios					
Otras operaciones con socios o propietarios	--	(654.091)	--	--	(654.091)
SALDO FINAL DEL AÑO 2011	**5.266.359**	**--**	**7.115.567**	**(1.404.407)**	**10.977.519**

Las Notas 1 a 15 de la Memoria abreviada del ejercicio 2011 adjunta forman parte integrante de este Estado abreviado de cambios en el patrimonio neto



MERCAL INMUEBLES RMG, S.L.
MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2011

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

1. Actividad de la Sociedad

MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. se constituyó el 9 de Abril de 2003 por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio)

La sociedad tiene por objeto la adquisición, tenencia, disfrute, modificación, arrendamiento y enajenación de toda clase de bienes inmuebles. Su actividad como sociedad civil y como sociedad de responsabilidad limitada no ha cambiado.

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

2. Bases de Presentación de las Cuentas Anuales

Imagen fiel-

Las cuentas anuales del ejercicio 2011 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con objeto de mostrar, mediante la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados recogidos en la legislación mercantil en vigor, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Dichas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 30 de marzo de 2012, se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad no esperan que se produzcan modificaciones significativas en el proceso de ratificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Socios en su reunión ordinaria de 30 de junio de 2011.

Moneda funcional y moneda de presentación-

Las cuentas anuales se presentan en euros, redondeados a la unidad más cercana, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Principios contables-

Para la elaboración de las cuentas del ejercicio 2011 se ha seguido la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones al mismo introducidas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y, especialmente se han seguido las normas de registro y valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-

En la preparación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2011 se han utilizado juicios y estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Dichas estimaciones están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

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

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 y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2011, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2010.

Según se menciona en el párrafo "Corrección de errores" la información reflejada del ejercicio anterior se ha modificado. La comparación entre los ejercicios 2011 y 2010 debe efectuarse considerando la circunstancia expuesta en esta nota.

Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

Corrección de errores-

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se ha detectado un error que ha supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010 en relación con los anticipos a proveedores, por importe de 88.634 euros. El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 asciende a 66.475 euros (anticipos menos efecto impositivo).

3. Aplicación de Resultados

La distribución del resultado del ejercicio 2010, aprobada por la Junta General de socios, así como la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2011 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de socios son las siguientes:

	2011	2010 (*)
Base de reparto		
Resultado a distribuir: beneficio / (pérdida)	(1.404.407)	1.011.778
Distribución		
A Reserva Legal	--	101.178
A Reservas Voluntarias	--	910.600
A Resultados de ejercicios anteriores	(1.404.407)	--
	(1.404.407)	1.011.778

(*) No incluye la corrección de errores mencionada en la Nota 2

4. Normas de Registro y Valoración

A continuación se resumen las normas de registro y valoración más significativas que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2011:

a. Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o su coste de producción, y posteriormente se valoran a su valor de coste, neto de su correspondiente amortización acumulada y de las eventuales pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad, o alargamiento de su vida útil, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos de mantenimiento, conservación y reparación que no mejoran la utilización ni prolongan la vida útil de los activos, se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren, siguiendo el principio del devengo.

La amortización del inmovilizado material se calcula linealmente en función de los siguientes años de vida útil estimada:

Instalaciones técnicas y maquinaria	12
Otras instalaciones, mobiliario y utillaje	10
Equipos para proceso de información	4

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 por el concepto de amortización del inmovilizado material ascendió a 47.019 y 5.858 euros, respectivamente.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.c. Los Administradores de la Sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, calculado éste en base a lo explicado en la citada Nota 4.c.

b. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.a anterior, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimada, (50 años).

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad civil, están valorados a su coste neto en el momento de la aportación, amortizándose, a partir de ese momento, en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil total de 50 años.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010 por el concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias ascendió a 463.155 euros y 523.126 euros, respectivamente.

Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos, y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores, se describen en la Nota 4.c.

*c. **Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias***

La Sociedad evalúa, al menos al cierre de cada ejercicio, si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material e intangible, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

En el ejercicio 2011, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro del inmovilizado material ni de las inversiones inmobiliarias.

*d. **Arrendamientos***

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe en los epígrafes "Deudas a largo plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" y "Deudas a corto plazo – Acreedores por arrendamiento financiero" del balance en función de su vencimiento. Dicho importe es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado, que se imputara a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio propio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

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

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar –

Corresponden a activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo. Estos activos se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Posteriormente, se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad sigue el criterio de efectuar, al menos al cierre del ejercicio, las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En tal caso, el importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de la pérdida disminuye como consecuencia de un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento –

Son valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Los criterios valorativos aplicables a estos activos financieros son iguales a los aplicables a los préstamos y partidas a cobrar.

No obstante y de cara al análisis del deterioro de valor de estos activos, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se utiliza el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pueda recuperar la Sociedad.

Activos financieros mantenidos para negociar –

Son aquellos adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean contratos de garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

Estos activos financieros se registran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Posteriormente, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los cambios que se produzcan en dicho valor razonable.

La Sociedad no reclasifica ningún activo o pasivo financiero de o a esta categoría mientras esté reconocido en el balance de situación, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Cuando el activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar –

Son pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente por su valor razonable que corresponde, salvo evidencia en contrario, al precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que le sean directamente atribuibles. Posteriormente, estos activos se valoran por su coste amortizado.

Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable.

Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

f. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito, así como también otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, siempre que sean fácilmente convertibles en efectivo, para las que no existe un riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería de la Sociedad.

A estos efectos, se incluyen las inversiones con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

g. Existencias

La Sociedad valora sus existencias a precio de adquisición. Los anticipos a proveedores figuran valorados por su coste.

Al cierre del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, efectuándose las oportunas correcciones valorativas y reconociendo un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando las mismas se encuentren sobrevaloradas respecto a su precio de adquisición.

h. Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como, en su caso, las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente. 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 gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias, que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como, en su caso, las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos, según la normativa que esté vigente o aprobada y pendiente de publicación al cierre del ejercicio.

Tanto el gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios corriente como el diferido se reconocen en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso que se ha reconocido directamente en una partida de patrimonio neto, en cuyo caso se reconocen con cargo o abono a dicha partida, o de una combinación de negocios, en cuyo caso se reconocen como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido, salvo que constituyan activos o pasivos de la adquirente, en cuyo caso, su reconocimiento o baja no forma parte de la combinación de negocios.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y además no afectó ni a la base imponible del impuesto ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

i. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación y se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

j. Provisiones y contingencias

En la formulación de las cuentas anuales abreviadas se diferencia entre:

Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales, ya sean legales, contractuales, implícitas o tácitas, derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Al 31 de diciembre de 2011 no ha sido necesario constituir provisión alguna.

Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Las contingencias no se reconocen en las cuentas anuales abreviadas, sino que se informa sobre las mismas en las notas de la memoria, en la medida en que no sean consideradas como remotas.

k. Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesario la dotación de una provisión por este concepto.

l. Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

En el balance, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Los otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El movimiento habido durante los ejercicios 2011 y 2010 en las diferentes partidas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Inmovilizado Material	31.12.09	Altas	31.12.10	Altas	31.12.11
Coste					
Maquinaria	--	36.469	36.469	--	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	--	290.241	290.241	--	290.241
Equipo informático	765	--	765	10.075	10.840
TOTAL	**765**	**326.710**	**327.475**	**10.075**	**337.550**
Amortización Acumulada					
Maquinaria	--	(2.206)	(2.206)	(4.862)	(7.068)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	--	(3.461)	(3.461)	(41.441)	(44.902)
Equipo informático	(112)	(191)	(303)	(716)	(1.019)
TOTAL	**(112)**	**(5.858)**	**(5.970)**	**(47.019)**	**(52.989)**
TOTAL, NETO	**653**	**320.852**	**321.505**	**(36.944)**	**284.561**

Inversiones Inmobiliarias	31.12.09	Altas	31.12.10	Altas	Retiros	31.12.11
Coste	39.625.925	7.554.250	47.180.175	--	(12.421.799)	34.758.376
Menos – Am.acumulada	(5.198.188)	(523.126)	(5.721.314)	(463.155)	1.546.938	(4.637.531)
TOTAL	**34.427.737**	**7.031.124**	**41.458.861**	**(463.155)**	**(10.874.861)**	**30.120.845**

Estas inversiones se corresponden, principalmente, con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, en Madrid, Andalucía (Estepona) y Cataluña (Sabadell). Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (Ver Nota 8).

Con fecha 8 de junio de 2011, la Sociedad ha vendido el inmueble situado en la calle Eduardo Dato nº 9, de Madrid, por un precio de 8.500.000 euros. Su valor neto contable a la fecha de venta ascendía a 10.874.861 euros; El resultado de esta operación, que ha supuesto una pérdida de 2.374.863 euros, figura registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta.

6. Activos financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, su clasificación por categorías, clases y vencimientos, así como su valor en libros, se detalla a continuación:

	2011		
Categorías	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	--	--
Fianzas entregadas	387.577	30.226	417.803
Efectivo y otros activos líquidos	--	908.981	908.981
Créditos a empresas	--	628	628
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento-			
Imposiciones a corto plazo	--	100.000	100.000
Activos mantenidos para negociar-			
Instrumentos de patrimonio	3.773	--	3.773
Total	**391.350**	**1.039.835**	**1.431.185**

Categorías	2010		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Préstamos y partidas a cobrar-			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	--	--	--
Fianzas entregadas	322.271	30.226	352.497
Efectivo y otros activos líquidos	--	141.366	141.366
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento-			
Imposiciones a corto plazo	--	1.000.000	1.000.000
Total	**322.271**	**1.171.592**	**1.493.863**

Las imposiciones a corto plazo a 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponden a una imposición a plazo fijo realizada en una entidad bancaria por importe de 100.000 euros y 1.000.000 de euros, respectivamente, con un vencimiento superior a tres meses y que devenga un interés de mercado.

El detalle del epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del activo de los balances abreviados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 adjuntos es el siguiente:

Descripción	31.12.11	31.12.10
Clientes de dudoso cobro	511.148	511.148
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(511.148)	(511.148)
TOTAL	--	--

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de estos activos financieros correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010 es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2010	(511.148)	Saldo al 31 de diciembre de 2009	(728.447)
Dotaciones	--	Dotaciones	--
Aplicaciones	--	Aplicaciones	217.299
Saldo al 31 de diciembre de 2011	**(511.148)**	**Saldo al 31 de diciembre de 2010**	**(511.148)**

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

7. Pasivos Financieros

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

Débitos y partidas a pagar- 2011	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreedores Varios	7.265	-	7.265
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	2.131.624	19.566.252	21.697.876
Otros pasivos financieros	-	411.303	411.303
TOTAL	**2.138.889**	**19.977.555**	**22.116.444**

Débitos y partidas a pagar- 2010	Corto plazo	Largo plazo	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-			
Acreedores Varios	234	-	234
Deudas a corto y largo plazo-			
Deudas con entidades de crédito (Nota 8)	3.007.024	27.462.773	30.469.797
Otros pasivos financieros	34.304	411.303	455.607
TOTAL	**3.041.562**	**27.874.076**	**30.915.638**

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los pasivos financieros constituye una aproximación aceptable de su valor razonable. Dichos pasivos financieros no han tenido impacto significativo en la cuenta de pérdidas y ganancias.

8. Deudas con Entidades de Crédito

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, estos epígrafes presentan la siguiente composición:

31.12.11										
Entidad y		**Tipo de**	**Capital concedido/**	**Corto**	**Largo Plazo**					
descripción	**Vtº**	**interés**	**Límite**	**Plazo**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**Resto**	**Total**
Préstamo hipotecario										
Banif	14/05/2020	1,983%	13.600.000	899.837	922.206	945.131	968.626	992.705	3.581.699	7.410.367
Sabadell	31/08/2025	2,977%	2.500.000	139.457	143.666	148.002	152.468	157.070	1.575.948	2.177.154
Sabadell	30/11/2025	2,777%	4.870.000	273.316	281.004	288.907	297.033	305.388	3.132.395	4.304.727
Póliza de Crédito										
Bankinter	20/04/2020	1,57%	9.000.000	818.182	818.182	818.182	818.182	818.182	2.401.276	5.674.004
Visas				832	--	--	--	--	--	--
TOTAL				**2.131.624**	**2.165.058**	**2.200.222**	**2.236.309**	**2.273.345**	**8.720.738**	**19.556.252**

31.12.10										
Entidad y		**Tipo de**	**Capital concedido/**	**Corto**	**Largo Plazo**					
descripción	**Vtº**	**interés**	**Límite**	**Plazo**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**Resto**	**Total**
Préstamo hipotecario										
Banif	14/05/2020	1,695%	13.600.000	909.670	925.209	941.014	957.088	973.438	4.502.166	8.298.915
Sabadell	31/08/2025	2,528%	2.500.000	140.249	143.568	147.240	151.006	154.868	1.716.836	2.313.518
Sabadell	30/11/2025	2,341%	4.870.000	274.771	281.273	287.929	294.742	301.715	3.406.961	4.572.620
Póliza de Crédito										
Bankinter	20/04/2020	1,57%	9.000.000	818.182	818.182	818.182	818.182	818.182	1.289.248	4.561.976
Bankinter	19/11/2020	1,48%	9.500.000	863.636	863.636	863.636	863.636	863.636	4.261.200	7.715.744
Visas				516	--	--	--	--	--	--
TOTAL				**3.007.024**	**3.031.868**	**3.058.001**	**3.084.654**	**3.111.839**	**15.176.411**	**27.462.773**

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Banif: hipoteca sobre el inmueble (centro hospitalario) de Estepona (Málaga).
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Francisco Silvela, Diego de León, Raimundo Fernández Villaverde y Guzmán el Bueno, así como el de la calle Roma en Torrejón de Ardoz.
- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León y Potosí, y el de Vía Augusta en Barcelona.

9. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales se detalla a continuación la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a los proveedores durante los ejercicios 2011 y 2010:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance				
	2011		**2010 (***)**	
	Euros	% (*)	euros	% (*)
Dentro del plazo máximo legal (**)	1.067.112	100%	N/A	N/A
Resto	--	--	N/A	N/A
Total pagos del ejercicio	**1.067.112**	**100%**	**N/A**	**N/A**
Plazo medio ponderado excedido (días) de pagos	--		N/A	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	--		--	

* Porcentaje sobre el total.

** El plazo máximo legal de pago será, en cada caso, el que corresponda en función de la naturaleza del bien o servicio recibido por la empresa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 15/2010, de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

*** La información detallada en el cuadro anterior no presenta la información comparativa del ejercicio 2010 correspondiente a los pagos del ejercicio y al plazo medio ponderado excedido (dado que en 2010 no se exigía detallar dicha información), calificándose las cuentas anuales, correspondientes al ejercicio 2011 como iniciales a estos exclusivos efectos.

10. Fondos propios

Capital suscrito-

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social está constituido por 876.266 participaciones sociales, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. Todas ellas son de la misma serie y clase y confieren a sus titulares los mismos derechos.

Reserva Legal-

De acuerdo con el artículo 274 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las sociedades destinarán a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que dicha reserva alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Prima de emisión-

Con fecha 9 de febrero de 2011, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad acordó la devolución de la prima de emisión, por importe total de 654.090,58 euros.

11. Situación fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos con las Administraciones Públicas eran los siguientes:

31.12.11				
Concepto	**Activo no corriente**	**Activo corriente**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**
Crédito por pérdidas a compensar del ejercicio	72.629	--	--	--
Hacienda Pública, deudor por devolución de impuestos	--	178.776	--	--
Hacienda Pública, deudor por IVA	--	1.192.389	--	--
Hacienda Pública, acreedor por IVA	--	--	--	107.169
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	--	95.446	--
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	--	2.947
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	--	535
TOTAL	**72.629**	**1.371.165**	**95.4465**	**110.651**

31.12.10				
Concepto	**Activo no corriente**	**Activo corriente**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**
Activos por diferencias temporarias deducibles	22.159	--	--	--
Hacienda Pública, deudor por IVA	--	1.168.556	--	--
Hacienda Pública acreedora por Impuesto sobre Beneficios	--	--	--	77.891
Pasivos por diferencias temporarias imponibles	--	--	441.213	--
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	--	--	--	2.249
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	--	--	--	518
TOTAL	**22.159**	**1.168.556**	**441.213**	**80.658**

La **conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos** de los ejercicios 2011 y 2010 con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios de dicho ejercicio es:

Cuenta de pérdidas y ganancias	**2011**	**2010**
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	**(1.404.407)**	**945.303**
Impuesto sobre sociedades	(396.238)	309.061
Diferencias permanentes positivas	78	9.117
Diferencias permanentes negativas	--	(3.194)
Aumentos por diferencias temporarias	1.724.081	88.634
Disminuciones por diferencias temporarias	(214.036)	(381.107)
Compensación Bases imponibles negativas	--	--
Base imponible (Resultado fiscal)	**(290.522)**	**967.814**

El detalle de los cálculos efectuados en relación con el saldo de la cuenta "Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos" al 31 de diciembre de 2011 y 2010 respectivamente, son los siguientes:

	2011	2010
Base imponible (Resultado fiscal)	**(290.522)**	**967.814**
Cuota al 20% (Primeros 120.202 euros)	--	24.040
Cuota al 25% (Resto)	--	211.903
Total cuota	--	**235.943**
Deducciones	--	--
Cuota líquida	--	235.943
Retenciones y pagos a cuenta	(178.776)	(158.052)
Impuesto sobre Sociedades a (cobrar) pagar	**(178.776)**	**77.891**

El detalle de los **activos por impuesto diferido** registrados, expresado en euros, es el siguiente:

Ejercicio en que se generó	Concepto	Importe	Vencimiento
2011	Pérdidas del ejercicio	72.629	2029

El importe registrado en el epígrafe "Impuesto diferido" corresponde a la activación de la base imponible negativa generada en el ejercicio 2011 y que ha sido registrado en el balance abreviado por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

El detalle de las **bases imponibles negativas pendientes de compensar** por parte de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011 es el siguiente:

Ejercicio 2011		
Ejercicio de origen	**Importe**	**Año de compensación**
2011	290.522	2026

12. Ingresos y Gastos

A continuación se desglosa el contenido de algunos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010.

Cargas sociales-

	2011	2010
Sueldos, salarios y asimilados	17.370	17.045
Otras cargas sociales	5.363	5.276
TOTAL	**22.733**	**22.321**

Otros gastos de explotación-

	2011	2010
Servicios exteriores	395.096	390.537
Tributos	940.321	180.217
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	--	(217.299)
TOTAL	**1.335.417**	**353.455**

Otros Resultados-

Este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 recoge, fundamentalmente, 50.000 euros correspondientes a la prima de opción de compra registrada por la Sociedad a raíz de la resolución, por parte de un tercero, de un contrato de opción de compra formalizado durante el ejercicio 2011.

13. Operaciones con partes vinculadas

Participaciones y cargos de los Administradores en otras sociedades.-

De acuerdo con lo previsto en los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

Por otra parte, a continuación se mencionan las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad, en cuyo capital participan directamente o indirectamente los Administradores o las personas vinculadas a ellos, así como los cargos o funciones que en ellas ejercen o han ejercido durante el ejercicio. Se incluyen también los Administradores que lo han sido durante el año 2011:

Administrador	Sociedad	% de Participación	Cargo o función
Basilio Rueda Martín	Balisce, S.L.	50%	Administrador Único
José Enrique García Ramos	Ampleforth Inversiones, S.L.	50%	Administrador
Esteban Costa Pérez	Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	50%	Administrador

Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad manifiestan que no realizan, por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección.-

Durante los ejercicios 2011 y 2010, los Administradores de la Sociedad no han devengado importe alguno como contrapartida de los trabajos directivos que prestan, ni ha existido personal de alta dirección.

No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del órgano de administración.

Durante los ejercicios 2011 y 2010 no se han producido aportaciones o dotaciones a planes de pensiones.

14. Otra información

Plantilla-

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2011 y 2010 ha sido de una persona, que se encuadra en la categoría de administrativo.

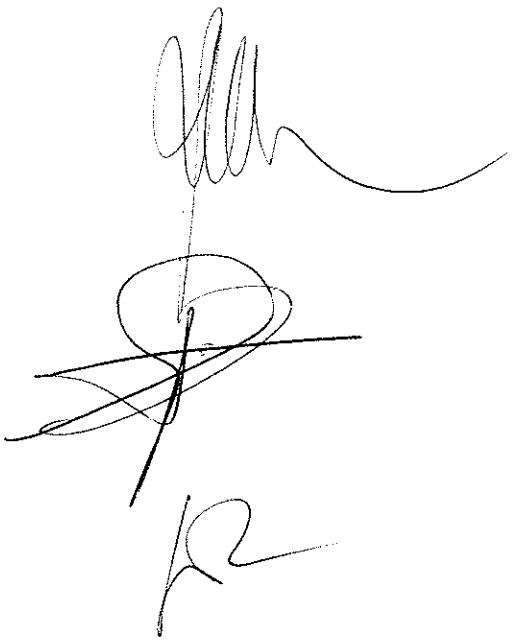
La distribución del personal al término de los ejercicios 2011 y 2010, es de una persona (mujer), que se encuadra en la categoría de administrativo.

Remuneración a los auditores-

Los honorarios profesionales correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2011 y 2010 han ascendido a 6.200 euros y 6.000 euros, respectivamente. Durante dichos ejercicios la Sociedad no ha efectuado ninguna otra transacción con su sociedad auditora de cuentas ni con entidades del mismo grupo de sociedades al que pertenece su sociedad auditora de cuentas ni con cualquier otra sociedad con la que esté vinculada por propiedad común, gestión o control.

15. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

En general, ni las actividades de la Sociedad provocan impactos negativos de carácter medioambiental ni ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, no incurriendo, en consecuencia, en costes ni inversiones cuya finalidad sea mitigar dichos posibles impactos.



ANEXO II

INFORME DE VALORACIÓN ECONÓMICA DE MERCAL INMUEBLES, SOCIMI, S.A

INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L.
info@instai.es

Este informe contiene 29 páginas y 2 anexos.

Marzo de 2014

ÍNDICE

1. Antecedentes, objeto de valoración y descripción.

2. Objeto social y datos generales de identificación.

3. Relación de inmuebles de la sociedad y situación actual.

4. Metodología de valoración (DDM).

a. Obtención y análisis del comportamiento histórico del resultado operativo.

b. Viabilidad del resultado operativo del plan de negocio.

c. Niveles de generación de los flujos de dividendos.

5. Cálculo del valor actual: Análisis de sensibilidad.

6. Conclusiones de la valoración económica.

7. Advertencias y observaciones.

8. Documentación complementaria. Anexo.

1. Antecedentes, objeto de valoración y descripción.

Se solicita la valoración de la empresa MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A., basada en el plan de explotación económico propuesto para su constitución en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) con arreglo a los requisitos exigidos en la circular 2/2013 del Mercado Alternativo Bursátil por el cual "la entidad emisora deberá aportar una valoración realizada por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados [...]".

La valoración de un negocio es esencial para obtener un conocimiento de la potencialidad del mismo, además de utilizarse para otras múltiples finalidades. Existen muchos momentos, a lo largo de la vida de una sociedad, que puede precisar de una valoración; por ejemplo, en procesos de compra/venta, situaciones de herencia o sucesiones, ampliaciones de capital, entrada o salida de socios, análisis de inversiones o para la obtención de líneas de financiación.

El 27 de diciembre de 2012 entró en vigor la ley 16/2012, reformando la normativa legal y fiscal de la ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Este tipo de Sociedades nacieron en 2009, con la finalidad de crear un nuevo instrumento de inversión en el mercado inmobiliario para el arrendamiento de cualquier tipo de inmueble urbano. Las modificaciones llevadas a cabo en el último año han abierto una nueva vía de negocio para las sociedades dedicadas a este tipo de actividad.

Desde el mes de abril de 2013, MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. inició el proceso legal para constituirse como SOCIMI. El 16 de enero de 2014 se elevó a escritura pública la transformación de Mercal en sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario, así como el cambio de su denominación por la de MERCAL INMUEBLES SOCIEDAD COTIZADA DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, S.A.

En este contexto, se ha dispuesto de la siguiente documentación, facilitada por el cliente: (1) Escrituras de propiedad y términos contractuales de arrendamientos de los inmuebles de la sociedad, (2) Informe de Auditoría del ejercicio 2012-2013, (3)

Cuadros de amortización de los préstamos, (4) Evolución histórica de los resultados de 2008 a 2013 y Plan de negocio de la sociedad de 2014 a 2028[1].

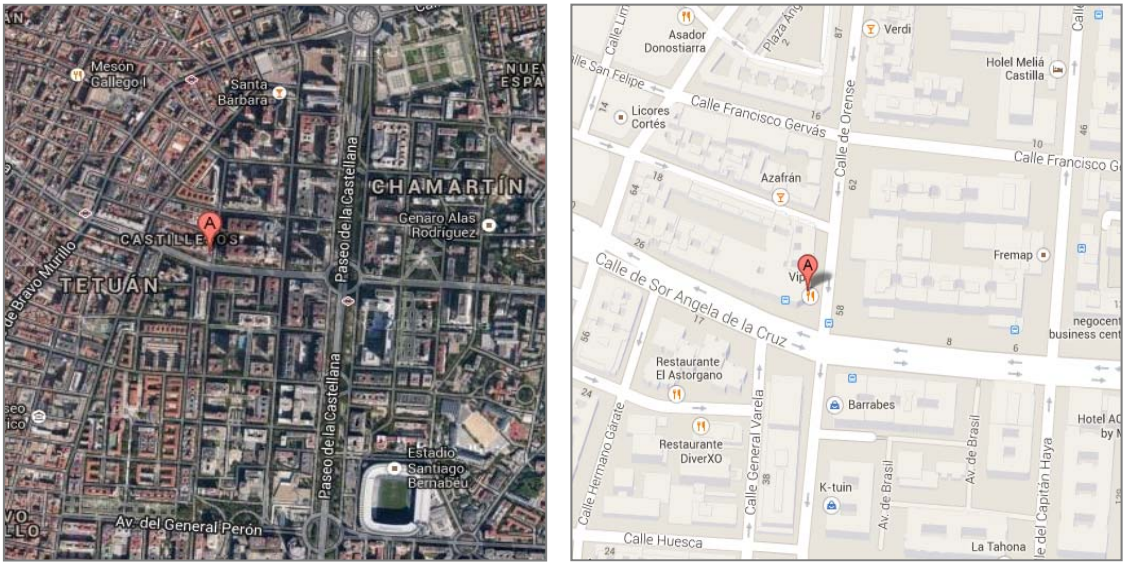
A tal efecto, el Instituto de Análisis Inmobiliario, emite el presente informe de valoración basado en el Plan de Explotación de la actividad de MERCAL INMUEBLES, SOCIMI, S.A. Se calculará el valor actual de las proyecciones aportadas a 15 años, más un valor residual a perpetuidad de la empresa.

[1] Incorporado en el presente informe como anexo.

2. Objeto social y datos generales de identificación.

MERCAL INMUEBLES, SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad o MERCAL) se constituyó el 9 de abril de 2003, por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. A 31 de diciembre de 2013, el capital social de la sociedad es de 5.266.370 euros, constituido por 876.266 participaciones sociales, de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas. MERCAL establece su domicilio social en la calle Orense 81, con código postal 28020, perteneciente al municipio de Madrid, en Madrid.

Mapa de situación de MERCAL INMUEBLES RMG,S.L.



A continuación se presenta la estructura societaria actual de la empresa.

MERCAL INMUEBLES ***CIF. B-80437775***

Socio	Nº de acciones	% Representativo del capital social	Nominal
IFG 5686, S.L.	77.869	8,89%	467.995 €
JOSÉ LUIS MANZANARES BLANCH	77.869	8,89%	467.995 €
FELIPE MARCOS BALLESTER	77.869	8,89%	467.995 €
BASILIO RUEDA MARTÍN	77.869	8,89%	467.995 €
PEDRO ÁNGEL NAVARRO	60.872	6,95%	365.838 €
DREI MARVEL, S.L.	16.996	1,94%	102.146 €
JUAN CARLOS PRIETO YBÁÑEZ	49.790	5,68%	299.240 €
PRIGALONA, S.L.	14.114	1,61%	84.825 €
AMPLEFORTH INVESTMENTS, S.L.	63.551	7,25%	381.943 €
BENJAMÍN APARICIO DESIDERIO	30.441	3,47%	182.948 €
MASQUIL BUILDING, S.L.	33.110	3,78%	198.989 €
CARLOS VIDAL AMADOR DE LOS RIOS	63.551	7,25%	381.943 €
FAMCOSAM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	63.551	7,25%	381.943 €
ARAMONT 52, S.L.	69.858	7,97%	419.845 €
NALEVA 2003, S.L.	49.478	5,65%	297.365 €
VIVASOL-06, S.L.	49.478	5,65%	297.365 €
	876.266	**100,00%**	**5.266.370 €**

El objeto social de MERCAL, constituida como SOCIMI, se encuadra dentro del objeto marcado por la **Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012**, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria tienen por objeto principal la adquisición, tenencia, disfrute, modificación y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, concretamente establece los siguientes epígrafes**:**

a) *Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
b) *Tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar de distribución de beneficios.*
c) *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*** *(no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere la letra b) anterior.*
d) *Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.*

Podrán desarrollar otras ***actividades accesorias*** *(aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).*

3. Relación de inmuebles de la sociedad y situación actual.

MERCAL se ha constituido como SOCIMI aportando un patrimonio inmobiliario compuesto por doce locales comerciales, una oficina, un hospital, un terreno y dos garajes. A continuación se detalla la descripción y situación contractual de cada inmueble:

ESCRITURA	CALLE	PROVINCIA	TIPO DE INMUEBLE	SITUACIÓN CONTRACTUAL
26/06/2003	SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
26/06/2003	SANTA ENGRACIA, 179	MADRID	OFICINA	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
08/05/2004	ORENSE, 11	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
08/05/2004	ORENSE, 11 (PLAZAS 9 Y 10)	MADRID	GARAJES	ARRENDAMIENTO
07/07/2004	PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
07/07/2004	PRÍNCIPE DE VERGARA, 211	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
14/12/2006	CLÍNICA SUR ESTEPONA	MÁLAGA	HOSPITAL	ARRENDAMIENTO CON COMPROMISO DE RECOMPRA
30/11/2007	CABAÑAS DE LA YEPES	TOLEDO	TERRENO	NO ARRENDADO
02/12/2008	POTOSÍ, 10	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
02/12/2008	DIEGO DE LEÓN, 32	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
02/12/2008	VÍA AUGUSTA, 20-22	BARCELONA	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO
13/10/2010	RAIMUNDO F. VILLAVERDE, 42	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
13/10/2010	FRANCISCO SILVELA, 80	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
13/10/2010	LUCHANA, 23	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
13/10/2010	GUZMÁN EL BUENO, 16	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA
13/10/2010	ROMA, 29	MADRID	LOCAL COMERCIAL	ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Actualmente, MERCAL tiene arrendados todos sus inmuebles con la excepción de un terreno en Cabañas de Yepes, ubicado en la provincia de Toledo.

4. Metodología de valoración (DDM)

El Descuento de Dividendos, o DDM, es un modelo de valoración de empresas basado en la rentabilidad futura de las acciones. En este contexto, el valor de una compañía, que no tiene prevista su venta, se deriva de lo que puede pagar a sus accionistas. Consecuentemente, el modelo de descuento de dividendos parte de la hipótesis de que el precio actual de las acciones es la suma de todos los dividendos que repartirá[2], deflactados a un coste de capital, esto es, la tasa de rendimiento esperado que una empresa deberá pagar a los inversores para maximizar la rentabilidad de invertir en los títulos emitidos por ella.

El método del descuento de dividendos es aconsejable para valorar empresas que tienen un crecimiento moderado y sostenible, y para las que su tasa de pay-out (porcentaje de beneficios que destina la empresa para reparto de dividendos) sea elevada.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), según la Ley 11/2009 y su modificación posterior 16/2012 del 27 de diciembre, están obligadas a la distribución de dividendos en los porcentajes que se presentan a continuación:

- El 100% del beneficio procedente de dividendos y participaciones en beneficios en sociedades que cualifiquen como inversiones aptas para el régimen.
- El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y de participaciones.
- El 80% del resto de los beneficios obtenidos.

De esta forma, la actividad de promoción inmobiliaria y la de arrendamiento deberán ser objeto de contabilización separada para cada inmueble promovido o adquirido. Por su parte, las operaciones procedentes, en su caso, de otras actividades deberán ser igualmente contabilizadas de forma separada al objeto de determinar la renta derivada de las mismas.

[2] El valor de mercado de la acción refleja las expectativas de generación del valor de la empresa.

Concretamente, el dividendo es la parte del beneficio que la empresa reparte a los accionistas. Los flujos esperados para los accionistas deben coincidir necesariamente con los dividendos esperados más todos los otros pagos a los accionistas (recompras de acciones, devoluciones de nominal, etc.). Una empresa crea valor para sus accionistas en un año si la rentabilidad que obtienen de los dividendos es superior a la rentabilidad exigida.

a. Obtención y análisis del comportamiento histórico del resultado operativo.

En este punto se pretende analizar el comportamiento histórico del resultado operativo de la empresa partiendo de los resultados presentados por la empresa de 2008 a 2013. El análisis del resultado operativo es fundamental para comprobar el beneficio generado por la explotación de la actividad de la empresa.

Para la obtención del resultado operativo se detallan a continuación los importes de ingresos y gastos de la actividad normal de MERCAL, ligada al arrendamiento de inmuebles.

INGRESOS

(Importe en miles de euros)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
INGRESOS POR ALQUILER	2.895	2.418	2.512	2.753	2.674	2.689
% Var.		*-16,48%*	*3,89%*	*9,59%*	*-2,87%*	*0,56%*

Los ingresos por alquiler son los derivados de los contratos de arrendamiento de los distintos inmuebles en propiedad de MERCAL. La inestabilidad de estos ingresos se debe a la minoración o aumento de las rentas ligadas a la variación del número de inmuebles en el periodo analizado.

GASTOS

(Importe en miles de euros)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
GASTOS GENERALES Y DE EXPLOTACIÓN	288	243	443	420	176	302
Gastos Generales	219	148	236	282	129	125
Gastos de explotación	69	95	207	138	47	177
% Var.		*-15,63%*	*82,30%*	*-5,19%*	*-58,10%*	*71,59%*

Los gastos generales son los derivados de la sociedad por el simple hecho de realizar la actividad, dentro de estos se encuentran: sueldos y salarios, servicios externos, Cámara de comercio, etc. En cuanto a los gastos de explotación son los derivados del mantenimiento y gastos de los inmuebles ligados a la producción de rentas. Se observa en 2010 un aumento significativo de gastos asociados a la compra de distintos inmuebles en ese periodo. En 2012, la variación negativa observada es consecuencia de la reducción de gastos por inmuebles que han sido vendidos en el periodo anterior.

RESULTADO OPERATIVO

A continuación se elabora el cálculo para la obtención del resultado operativo de 2008 a 2013:

(Importe en miles de euros)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
INGRESOS POR ALQUILER	2.895	2.418	2.512	2.753	2.674	2.689
GASTOS GENERALES Y DE EXPLOTACIÓN	288	243	443	420	176	302
RESULTADO OPERATIVO	**2.607**	**2.175**	**2.069**	**2.333**	**2.498**	**2.387**
% Var.		*-16,6%*	*-4,9%*	*12,8%*	*7,1%*	*-4,4%*

La actividad principal de MERCAL es el arrendamiento de inmuebles, no obstante, en el periodo analizado se realizan algunas operaciones de compraventa de activos generando modificaciones en el stock inmobiliario de la empresa.

b. Viabilidad del resultado operativo del plan de negocio.

En este punto se pretende analizar la viabilidad de las proyecciones aportadas tratando de determinar la racionalidad de las operaciones desde el punto de vista económico. Con el objetivo de proyectar sus operaciones a 15 años se ha aplicado una tasa de crecimiento interanual, constante e igual al swap a 10 años sobre la inflación española, adecuado para empresas con este tipo de actividad. A fecha 31 de diciembre de 2013, el swap a 10 años sobre inflación, extraído del proveedor de información financiera Bloomberg, es igual a 1,960 %.

PROYECCIÓN DE LOS INGRESOS NETOS DE LA CIFRA DE NEGOCIOS.

- ***Alquiler***

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018
Ingresos por alquiler	2.775	2.625	2.685	2.862	2.918
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Ingresos por alquiler	2.840	2.295	1.835	1.871	1.701
	2024	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Ingresos por alquiler	1.734	1.768	1.702	1.804	1.840

Los **ingresos por alquiler** están ligados a los contratos de arrendamiento mantenidos por MERCAL en el periodo analizado. El importe de estos ingresos incluye la tasa de crecimiento interanual estimada del 1,960 %, por mantener una posición conservadora y con el objetivo de estimar su valor a horizonte.

- ***Enajenación de activos:***

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Rdos. Por enajenación de activos	-	1.101	-	-	-	-	12.984

Los resultados proyectados por **enajenación de activos** representan dos transmisiones pactadas contractualmente:

- **EJERCICIO 2015:** Habida cuenta de las mejoras realizadas en uno de los inmuebles y el precio de compra pactado en contrato, se prevé que el arrendatario ejerza la opción de compra en este periodo.

- **EJERCICIO 2020:** MERCAL ha realizado un pacto de recompra con una empresa vinculada a uno de sus arrendatarios en virtud del cual la vinculada está obligada a recomprar el inmueble arrendado al vencimiento del contrato, en el ejercicio 2020. El precio fijado para la recompra irá en función del precio de compra inicial corregido con el Índice de Precios al Consumo más un diferencial.

  - ***Otros ingresos:***

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Otros ingresos	52	52	52	52	-	-	-

Las proyecciones reflejadas en la partida de **otros ingresos** se refieren a la renta fija pagadera en 84 mensualidades en compensación por las obras de acondicionamiento llevadas a cabo en uno de los locales arrendados.

Del importe de la cifra de negocio definido, y para hallar el beneficio antes de impuestos, han de deducirse los gastos originados por la actividad de la empresa las amortizaciones y los intereses devengados.

PROYECCIONES DE GASTOS:

- ### *Gastos generales y de explotación:*

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gastos Generales y de explotación	343	211	214	217	221	224	227	230

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gastos Generales y de explotación	234	237	241	245	248	252	256

Al igual que para el importe de los ingresos, se ha aplicado una tasa de crecimiento interanual igual a 1,960 % para los gastos generales y de explotación.

- ### *Gastos extraordinarios:*

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gastos extraordinarios	-	120	-	-	-	-	300

El importe de gastos extraordinarios recoge, entre otros, la previsión del impuesto por plusvalías sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana.

PROYECCIÓN DE LAS AMORTIZACIONES:

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Amortizaciones	473	466	458	458	455	417	253	136

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Amortizaciones	136	136	136	136	136	136	136

Los flujos de amortización se han estimado de manera constante ajustados a las ventas realizadas y a las amortizaciones de las inversiones realizadas.

PROYECCIÓN DE LOS GASTOS FINANCIEROS:

Actualmente MERCAL se encuentra en situación de apalancamiento. A 31 de diciembre de 2013, la Deuda Neta (DN), calculada como la diferencia entre las obligaciones con entidades de crédito y los activos líquidos de la empresa, asciende a 15.288.898 €.

(Importe en euros)

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO	
Deudas a Largo Plazo	13.362.397
Deudas a Corto Plazo	1.954.157
DEUDAS CON SOCIOS	-
EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS	27.656
DEUDA NETA	**15.288.898 €**

Se prevé una financiación de los Socios repartida en un periodo de cinco años (2015 a 2019) por un importe total de 2.978.669 €[3]. Los intereses proyectados por estas deudas están estimados de acuerdo con las condiciones pactadas entre las partes.

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Intereses créditos	31	11	-	-	-	-	-	-
Intereses crédito a socios	-	15	43	72	102	133	74	-
Intereses préstamos	157	161	184	202	197	166	127	109

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intereses créditos	-	-	-	-	-	-	-
Intereses crédito a socios	-	-	-	-	-	-	-
Intereses préstamos	90	67	41	12	-	-	-

[3] Distribución del préstamo recogida en anexo.

c. Niveles de generación de los dividendos

En el presente Informe se considera el valor de la empresa de forma dinámica por el método de descuento de dividendos, para el cálculo del valor de la misma:

Valor de la empresa =	Valor actual neto + Valor de reversión actualizado

La valoración requiere, primeramente, la estimación del proyecto de inversión de capital siguiendo un procedimiento en tres etapas:

1. Calcular los flujos de dividendos futuros.
2. Determinar el riesgo del proyecto y el coste de oportunidad; K_E.
3. Calcular el valor neto y el valor residual actualizados (VAN y VRA, respectivamente) de los dividendos utilizando el K_E como actualización.

Este método parte de la base de que el valor de una empresa es función directa de los dividendos que puede generar en el futuro. De esta forma se actualizarán los dividendos a una tasa que represente el coste de oportunidad para el accionista.

Para ello, primeramente debemos determinar el resultado derivado del negocio (resultado operativo) en cada uno de los años de proyección, mostrando los ingresos generados por alquileres y procedentes de ventas de inmuebles, y los gastos en los que haya incurrido la empresa. Este resultado se minorará con el importe de la dotación anual correspondiente a la amortización del inmovilizado y con los intereses por las deudas financieras contraídas. Finalmente, los dividendos se calcularán sobre la utilidad neta[4], representada por el resultado de explotación de MERCAL menos los gastos financieros y los impuestos[5].

[4] Téngase en consideración que con carácter obligatorio para las sociedades anónimas deberá destinarse un 10% del beneficio a reserva legal, hasta que alcance como mínimo el 20% del capital social.

[5] Las SOCIMI tributarán, con carácter general, en el Impuesto de Sociedades al 0% en relación con las rentas que obtengan en el desarrollo de su objeto social, localizándose la tributación de las rentas obtenidas por las SOCIMI en sede de su accionista (en el periodo en el que esta renta es distribuida).

Se estimarán los dividendos durante un periodo aconsejable de 15 años, aplicando un valor de reversión al final de este periodo basado en una capitalización de los dividendos a perpetuidad extrapolando el valor del último dividendo.

PRINCIPALES SUPUESTOS ADOPTADOS EN LAS PROYECCIONES:

Los cálculos realizados se han elaborado partiendo de los siguientes supuestos:

- Las proyecciones de ingresos se han actualizado teniendo en cuenta una tasa de crecimiento del 1,960 %.
- Los tipos de intereses se han aplicado en función de las estimaciones realizadas por la empresa del Euribor más el diferencial pactado.
- Los dividendos se repartirán sobre el importe del beneficio del ejercicio inmediatamente anterior. La política de reparto de dividendos se establece de la siguiente forma:
    - ***Dividendo mínimo exigido*** *a una socimi de 2014 a 2028:*
        - *80% Resultado ordinario.*
        - *50% Resultado extraordinario.*
    - ***Dividendo complementario****:*
        - *2020: Reparto de dividendo complementario de 10.000.000 euros.*
        - *2021: Reparto de dividendo complementario de 1.762.672 euros.*
        - *2022 a 2028: 20% resultado ordinario.*

DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIOS DESPUÉS DE IMPUESTOS:

En el epígrafe anterior se han analizado las previsiones planteadas por la sociedad de la actividad a 15 años incluyendo 2014 como año inicial (de 2014 a 2028 ambos incluidos).

Para el cálculo del beneficio después de impuestos, es necesario valuar la facturación de la compañía por la actividad realizada, para seguidamente descontar los gastos originados por su actividad, la amortización, los gastos financieros y los impuestos pertinentes.

Una vez definidos los ingresos, los gastos, la amortización y los intereses, se calcula el beneficio de explotación después de impuestos. Según la nueva normativa fiscal de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario tienen un tipo impositivo del impuesto de sociedades igual al 0%. No obstante, cabe destacar que la Ley 16/2012, en su modificación del artículo 12 de la ley 11/2009, establece que *"la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. [...]* ***La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial.*** *[...]".*

A continuación se solucionan los beneficios después de impuestos para el periodo comprendido entre 2014 a 2028:

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ingresos	2.827	2.677	2.737	2.914	2.918	2.840	2.295	1.835
Ingresos por ventas	-	1.101	-	-	-	-	12.984	-
Gastos generales	343	211	214	217	221	224	227	230
Gastos extraordinarios	-	120	-	-	-	-	300	-
Amortización	473	466	458	458	455	417	253	136
Intereses	188	187	227	274	299	299	201	109
Bº antes de impuestos	**1.823**	**2.794**	**1.838**	**1.965**	**1.943**	**1.900**	**14.298**	**1.360**
Impuestos	-	242	-	-	-	-	2.662	-
Bº después de impuestos	**1.823**	**2.552**	**1.838**	**1.965**	**1.943**	**1.900**	**11.636**	**1.360**

(Importe en miles de euros)

	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
Ingresos	1.871	1.701	1.734	1.768	1.702	1.804	1.840
Ingresos por ventas	-	-	-	-	-	-	-
Gastos generales	234	237	241	245	248	252	256
Gastos extraordinarios	-	-	-	-	-	-	-
Amortización	136	136	136	136	136	136	136
Intereses	90	67	41	12	-	-	-
Bº antes de impuestos	1.411	1.261	1.316	1.375	1.318	1.416	1.448
Impuestos	-	-	-	-	-	-	-
Bº después de impuestos	**1.411**	**1.261**	**1.316**	**1.375**	**1.318**	**1.416**	**1.448**

DETERMINACIÓN DE LOS DIVIDENDOS REPARTIDOS:

De acuerdo con la modificación del artículo 6 de la ley 11/2009, del 26 de octubre, se establece lo siguiente sobre el reparto de dividendos:

"Las SOCIMI [...] 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 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.*
- *Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley. [...] Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.* ***La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.***
- *Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos."*

Los dividendos ordinarios se calculan por el 80% del importe de beneficio después de impuestos descontando los beneficios e impuestos asociados a los inmuebles enajenados, de acuerdo con la ley 11/2009, modificada por la ley 16/2012, en su artículo 12 que establece que "*la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en períodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. [...] La parte de dicha renta imputable a los períodos impositivos anteriores se gravará*

aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial."

Por otro lado, se reparte el 50% de los beneficios extraordinarios (por transmisión de inmuebles) descontando la renta imputable al periodo en que el inmueble no ha estado sujeto al régimen de las SOCIMI.

(Importe en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Resultado ordinario *(80%)*	*1.823*	*1.693*	*1.838*	*1.965*	*1.943*	*1.900*	*1.314*	*1.360*
Resultado extraordinario imputable a SOCIMI *(50%)*	-	*74*	-	-	-	-	*2.275*	-
Dividendos obligatorios por SOCIMI	-	1.458	1.392	1.470	1.572	1.554	1.520	2.189
Dividendo complementario ordinario	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo complementario fijo	-	-	-	-	-	-	*10.000*	*1.763*
Dividendos complementarios	-	-	-	-	-	-	10.000	1.763
DIVIDENDOS TOTALES	**-**	**1.458**	**1.392**	**1.470**	**1.572**	**1.554**	**11.520**	**3.951**

(Importe en miles de euros)

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Resultado ordinario	*1.411*	*1.261*	*1.316*	*1.375*	*1.318*	*1.416*	*1.448*
Resultado extraordinario imputable a SOCIMI	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos obligatorios por SOCIMI	1.088	1.129	1.009	1.053	1.100	1.054	1.133
Dividendo complementario ordinario	*272*	*282*	*252*	*263*	*275*	*264*	*283*
Dividendo complementario fijo	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos complementarios	272	282	252	263	275	264	283
DIVIDENDOS TOTALES	**1.360**	**1.411**	**1.261**	**1.316**	**1.375**	**1.318**	**1.416**

Una vez calculados los dividendos anuales, se descontarán utilizando una tasa de actualización que refleja no solamente el valor del tiempo del dinero, sino también el riesgo de los flujos de efectivo.

ELECCIÓN DEL TIPO DE ACTUALIZACIÓN "K_E", RIESGO DE LA ACTIVIDAD:

La tasa de actualización, es aquel tipo unitario que representa para el accionista medio la diferencia entre un valor realizable hoy y este valor corregido por la tasa y realizable en el futuro, en relación con otras posibilidades de inversión en iguales condiciones de liquidez y riesgo.

Generalmente, a una inversión que incurra en un mayor riesgo se le aplicará una tasa más elevada de actualización, de forma contraria, en una inversión con menor riesgo se adaptará una tasa menor.

Para el cálculo del tipo de actualización adoptado se utilizará el Coste de Capital del Accionista. Cuando una empresa emite acciones, u otros títulos representativos de su capital social, no está obligada a retribuir a sus propietarios con un tipo de interés determinado. El compromiso se limita a repartir dividendos, para el caso de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, está obligada a repartir en dividendos como mínimo el 80 % de su beneficio neto y el 50% de su beneficio extraordinario. Esto tiene un coste implícito o coste de oportunidad, que viene dado por la rentabilidad requerida por los socios de la empresa como compensación por haber aportado fondos. Esta rentabilidad se basa en las cantidades que los socios reciben de la empresa, por lo que si ésta no cumple sus expectativas, el accionista venderá las acciones, produciendo una reducción en el precio de las mismas. Por tanto, el coste de las aportaciones al capital social se puede definir como la rentabilidad que deben obtener los accionistas, a través de los dividendos, para que se mantenga inalterada la cotización de las acciones.

En este caso el cálculo de "k_E" se basa en la teoría del equilibrio en el mercado de capitales. Según la misma, un inversor que no asume ningún riego obtendría una rentabilidad (R_f) a la que se denomina rentabilidad libre de riesgo. Sólo estará dispuesto a asumir una unidad de riesgo si por ella recibe una rentabilidad adicional que se mide mediante la denominada prima de riesgo. La cantidad de riesgo que se asume con las acciones de una empresa viene determinada por su coeficiente de volatilidad, que mide la relación entre la rentabilidad de los títulos de la empresa y la

del mercado. De esta forma, el coste del capital para el accionista (K_E) se determina por la siguiente expresión:

$$K_E = R_f + ß * (E(r_m) - E(r_f))$$

Siendo:

Rentabilidad de la Deuda Pública a 10 años (R_f): 4,139%, tasa libre de riesgo en diciembre de 2013, correspondiente a la rentabilidad de las obligaciones a 10 años publicado por el Banco de España.

Rentabilidad esperada ($E(r_m)$): 7,786 %. Rentabilidad media anual de los fondos propios correspondiente al periodo 2003 a 2012 de las actividades dedicadas al arrendamiento de bienes inmobiliarios por cuenta propia (CNAE: 68.2), en actividades acordes al tamaño de facturación, publicada como ratio disponible en la Central de Balances del Banco de España.

	% RATIO SECTORIAL 68.2
2003	10,65
2004	10,50
2005	10,20
2006	10,27
2007	9,24
2008	7,00
2009	5,97
2010	5,36
2011	4,57
2012	4,16
MEDIA PERIODO	**7,786%**

Fuente: Base de datos RSE (ratios sectoriales de sociedades no financieras). Banco de España (Central de Balances) / Registros de España (Registros Mercantiles-CPE) / Comité Europeo de Centrales de Balances

Rentabilidad esperada ($E(r_f)$): 4,335%. Tipo medio libre de riesgo calculado a partir del último dato de cada año, para el periodo comprendido entre 2003 y 2012 correspondiente a la rentabilidad de las obligaciones a 10 años publicado por el Banco de España.

	Rentabilidad Obligaciones a 10 años
2003	4,30
2004	3,56
2005	3,29
2006	4,00
2007	4,43
2008	3,85
2009	3,96
2010	5,45
2011	5,27
2012	5,26
MEDIA PERIODO	**4,335%**

Fuente: Banco de España

Asimismo, se incorpora el riesgo propio de la actividad en la consideración de la β. β es el coeficiente que mide el riesgo específico de la empresa. El Instituto de Análisis Inmobiliario elabora este parámetro en base a un estudio económico realizado sobre los riesgos de empresas del sector inmobiliario con similares características a MERCAL.

La estructura financiera y física se mide mediante las siguientes variables parametrizadas:

- Volumen de la inversión.
- Grado de liquidez.
- Tipología y uso del inmueble.
- Características propias del inmueble.
- Localización del inmueble.
- Existencia o no o previsión de contrato de arrendamiento y condiciones del mismo.
- Riesgo previsible de obtención de rentas.
- Competencia existente
- Sociedad madura o novedosa
- Etc.

APLICAR LA FÓRMULA DE CÁLCULO VAN:

El valor de actualización objeto de valoración será el valor actual (VA) de los flujos de caja esperados para el tipo de actualización descrito.

El VAN antedicho se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula matemática:

$$VAN = \Sigma \left(DIV_{tn} / (1+ K_E)^{tn}\right)$$

Siendo:

VAN = Valor actual neto.

DIV = Dividendos en cada momento de tiempo tn.

K_E = Coste de Capital del Accionista. Tipo de actualización nominal.

tn = Número de los periodos de tiempo desde la valoración hasta el final del periodo de estimación de los ingresos. Teniendo en cuenta que la fecha de valoración es a 31 de diciembre de 2013.

Los períodos transcurridos (tiempo), y el tipo de actualización a utilizar, se expresan en las unidades correspondientes a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados, en este caso años.

ESTIMAR EL VALOR DE REVERSIÓN:

El flujo residual, dada la metodología utilizada, es el mismo que el flujo normalizado, en el último ejercicio considerado. Existen varias opciones para la aplicación del valor de crecimiento residual, las cuales se desarrollan a continuación.

En el caso de la toma de la tasa de crecimiento residual del 0% es una posición conservadora, fundamentada en la consideración de la vida de la empresa al infinito y en el hecho de que la economía es cíclica por lo que a períodos de grandes crecimientos le siguen épocas de crisis o crecimientos negativos. Al otro extremo se sitúa la consideración de una tasa de crecimiento del modelo del 4%.

La tasa normal de crecimiento residual es del 2,00%, fundamentada en la perpetuidad de la vida de la empresa y en el hecho de un crecimiento estable del desarrollo económico de la sociedad.

Por tanto, el valor de reversión se calculará, por la proyección de la explotación a perpetuidad a partir del último año de estimación de los dividendos y considerando una tasa de crecimiento q, además de adoptar una prima de capitalización 0,50% puntos por encima de la calculada para actualizar los dividendos, teniendo en cuenta que se trata de una estimación y a fin de aplicar un principio de prudencia valorativa a este factor.

El valor de reversión se calculará en base a la fórmula de capitalización teniendo en cuenta la progresión geométrica, considerando el tipo de actualización utilizado para el cálculo de los VA para flujos futuros:

$$\text{Valor de Reversión} = VR = \frac{DIV_{tk} * (1 + q)}{(K_E + 0{,}005 - q)}$$

Siendo:

DIV_{tk}: el dividendo repartido en el último periodo de previsión. En nuestro caso, es el dividendo en el año 2028.
q: es el crecimiento residual.
K_E: el tipo de actualización nominal igual al Coste de Capital para el accionista.

Posteriormente, el valor de reversión resultante de la anterior formulación, se actualizará para hallar el valor de reversión actualizado (VRA).

5. Cálculo del valor actual: Análisis de sensibilidad.

Partiendo de los dividendos proyectados para la actividad en los próximos 15 años, se calcula el valor actual de la empresa, utilizando los parámetros anteriormente comentados. Posteriormente al cálculo del valor actual, se determinará el valor de la empresa a perpetuidad mediante el valor de reversión actualizado.

Para realizar dicha valoración se elabora un análisis de sensibilidad en distintos escenarios de riesgo y crecimiento, que se presentan a continuación:

			Crecimiento (%)		
			Prudente	**Normal**	**Optimista**
			1,50	2,00	2,50
Riesgo (β)	**Mínimo**	0,80			
	Medio	1,00			
	Máximo	1,20			

Para las hipótesis planteadas se resuelven tres tipos de actualización distintos:

- β = 0,80

  $K_1 = 4{,}139\ \% + 0{,}80 * (7{,}786\ \% - 4{,}335\ \%)$; $K_1 = 6{,}900\ \%$

- β = 1,00

  $K_2 = 4{,}139\ \% + 1{,}00 * (7{,}786\ \% - 4{,}335\ \%)$; $K_2 = 7{,}590\ \%$

- β = 1,20

  $K_3 = 4{,}139\ \% + 1{,}20 * (7{,}786\ \% - 4{,}335\ \%)$; $K_3 = 8{,}280\ \%$

El valor actualizado de los dividendos se calcula para cada uno de los tipos de actualización resolviendo los siguientes valores:

*VALOR ACTUAL NETO – **K_1 = 6,900 %** –*

(Importes en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DIVIDENDOS	0	1.458	1.392	1.470	1.572	1.554	11.520	3.951
K_1	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%
Div. Actualizado 1	**0**	**1.276**	**1.139**	**1.126**	**1.126**	**1.042**	**7.221**	**2.317**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DIVIDENDOS	1.360	1.411	1.261	1.316	1.375	1.318	1.416
K_1	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%	6,900%
Div. Actualizado 1	**746**	**724**	**605**	**591**	**578**	**518**	**520**

VAN_1 = 19.529.586 €

*VALOR ACTUAL NETO – **K_2 = 7,590 %** –*

(Importes en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DIVIDENDOS	0	1.458	1.392	1.470	1.572	1.554	11.520	3.951
K_2	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%
Div. Actualizado 2	**1.260**	**1.260**	**1.117**	**1.097**	**1.090**	**1.002**	**6.903**	**2.201**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DIVIDENDOS	1.360	1.411	1.261	1.316	1.375	1.318	1.416
K_2	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%	7,590%
Div. Actualizado 2	**704**	**679**	**564**	**547**	**531**	**473**	**473**

VAN_2 = 18.642.097 €

*VALOR ACTUAL NETO – **K_3 = 8,280 %** –*

(Importes en miles de euros)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DIVIDENDOS	0	1.458	1.392	1.470	1.572	1.554	11.520	3.951
K_3	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*
Div. Actualizado 3	**0**	**1.244**	**1.096**	**1.070**	**1.056**	**964**	**6.601**	**2.091**

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DIVIDENDOS	1.360	1.411	1.261	1.316	1.375	1.318	1.416
K_3	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*	*8,280%*
Div. Actualizado 3	**665**	**637**	**526**	**507**	**489**	**433**	**429**

VAN_3 = 17.806.902 €

En segundo lugar, y para hallar el valor de la empresa se calcula para los distintos escenarios de riesgo y crecimiento el valor de reversión actualizado, mediante la fórmula detallada en el apartado anterior.

6. Conclusiones de la valoración económica.

El valor de MERCAL INMUEBLES constituida como Sociedad Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario se ha calculado bajo los siguientes supuestos:

		Supuesto base	Hipótesis de sensibilidad
Volatilidad de la empresa	**β**	1,00	Mín.: 0,80 – Med.: 1,00 – Máx.: 1,20
Tipo de descuento	**K_E**	7,590 %	K_1: 6,900 % - k_2: 7,590 % -k_3: 8,280 %
Tasa de crecimiento residual (inflación)	**q**	2,00 %	Mín.: 1,50 % - Med.: 2,00 % - Máx.: 2,50 %
Coeficiente de prudencia residual		0,50%	

Los escenarios planteados resuelven el siguiente intervalo de valores los siguientes resultados:

		Crecimiento (%)		
Riesgo		1,50	2,00	2,50
β	**K_E**			
0,80	*6,900%*	**28.484.030**	**29.361.371**	**30.417.768**
1,00	*7,590%*	**25.920.989**	**26.557.400**	**27.307.658**
1,20	*8,280%*	**23.793.089**	**24.266.198**	**24.814.641**

El valor de la empresa MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. se encuentra en un intervalo de valor comprendido entre **23.793.089 y 30.417.768 de euros**.

* * * * *

7. Advertencias y observaciones.

El informe se ha elaborado basándose en la información y documentación aportada por el cliente y/o solicitante. En este sentido, es importante mencionar que no se ha realizado ninguna verificación independiente, auditoría, "due diligence", revisión o evaluación de la situación contable, fiscal, legal, laboral o medioambiental de MERCAL INMUEBLES, SOCIMI, S.A. Por lo tanto, el alcance de nuestro trabajo no constituye opinión de auditoría ni cualquier otro tipo de opinión o confirmación en lo que se refiere a los estados financieros de dichas sociedades. La información contenida en este Informe es una opinión de experto emitida a los solos efectos de la finalidad expuesta en su punto primero. Igualmente, algunos conceptos requieren la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, proyecciones e hipótesis. Por ello, la presente valoración queda condicionada a la obtención de dichos resultados. El Instituto de Análisis Inmobiliario, S.L. no se responsabiliza de los posibles fallos o errores que cometa como consecuencia de la falta, ocultación o inexactitud en el contenido de información o documentación aportada por el cliente y/o solicitante. Se advierte explícitamente que esta valoración es exclusivamente económica y no técnica y bajo la hipótesis que se consideran concedidos todos los permisos y licencias necesarias para el inicio y continuidad de la actividad.

El contenido de este informe ha de entenderse referido a toda la información recibida sobre los acontecimientos sucedidos con anterioridad a la fecha del mismo. No tenemos la obligación de actualizar nuestro informe por causa de hechos que pudieran ocurrir con posterioridad a la fecha de emisión del mismo. El alcance de nuestro trabajo no ha incluido el análisis de los flujos de efectivo ni la revisión del Plan de Viabilidad.

La responsabilidad máxima del INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L. y del Equipo actuante frente al cliente y/o solicitante derivada de los servicios de esta propuesta se limitará al importe de los honorarios percibidos por aquellos servicios que den lugar a dicha responsabilidad. Por otro lado, el cliente y/o solicitante mantendrá indemnes sin limitación alguna al INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L. y a su Equipo de cualquier perjuicio, daño, gasto o responsabilidad que sufran, o a los que deban de hacer frente, como consecuencia de reclamaciones de terceros derivadas de la actuación del INSTITUTO DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, S.L. y del Equipo en la prestación de los servicios objeto de este informe. Esta cláusula de indemnidad permanecerá vigente en todo momento, desde la realización de los trabajos y posteriormente a su finalización.

VISADO

Fecha de emisión del informe:

20 de Marzo de 2014

Firma *Instituto de Análisis Inmobiliario*

8. Documentación complementaria.

Anexo.1.

PROYECCIÓN DE TESORERÍA	Datos reales						Datos estimados													
Concepto	**2.008**	**2.009**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**2.013**	**2.014**	**2.015**	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**
TOTAL INGRESOS	2.915	4.231	10.124	11.482	2.741	2.748	2.827	5.860	3.294	3.503	3.547	3.462	21.518	1.835	1.871	1.701	1.734	1.768	1.702	1.804	1.840
Financiación externa (préstamo socios)			7.370				0	583	557	588	629	622	-2.979	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por alquiler	2.895	2.418	2.512	2.753	2.674	2.689	2.775	2.625	2.685	2.862	2.918	2.840	2.295	1.835	1.871	1.701	1.734	1.768	1.702	1.804	1.840
Otros ingresos			6	52	52	52	52	52	52	52											
Ingresos financieros	21	13	18	117	14	7															
Ingresos extraordinarios		1.800	218	60																	
Ingresos por ventas				8.500				2.600					22.202								
Concepto	**2.008**	**2.009**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**2.013**	**2.014**	**2.015**	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**
TOTAL PAGOS	-2.354	-1.580	-12.167	-4.185	-1.797	-2.315	-1.953	-3.426	-3.534	-3.425	-3.579	-3.607	-13.190	-7.688	-2.229	-2.273	-2.129	-2.077	-1.624	-1.569	-1.672
Inversiones	0	0	-9.170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicio de la deuda	-1.723	-1.460	-1.353	-1.911	-1.754	-1.631	-1.629	-1.637	-1.681	-1.737	-1.786	-1.828	-1.143	-621	-635	-620	-620	-516	0	0	0
Intereses crédito	-500	-277	-191	-241	-83	-38	-31	-11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses crédito socios	0	0	0	0	0	0	0	-15	-43	-72	-102	-133	-74	0	0	0	0	0	0	0	0
Cálculo de saldo promedio en cuenta de crédito	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-2.395	-744	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo promedio crédito	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-2.395	-744	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Clínica	-1.223	-1.183	-1.059	-1.073	-1.094	-1.037	-1.037	-1.043	-1.055	-1.066	-1.074	-1.076	-449	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamo Barclays			-68	-204	-194	-191	-192	-194	-198	-203	-207	-210	-211	-213	-213	-212	-212	-141	0	0	0
Préstamo Cajamadrid			-35	-393	-382	-366	-369	-374	-385	-396	-403	-408	-408	-408	-422	-408	-408	-374	0	0	0
Gastos generales y de explotación	-288	-244	-443	-420	-177	-302	-343	-211	-214	-217	-221	-224	-227	-230	-234	-237	-241	-245	-248	-252	-256
Gastos generales	-219	-148	-236	-282	-129	-125	-197	-124	-126	-129	-131	-134	-136	-139	-141	-144	-147	-150	-153	-155	-158
Gastos de explotación	-69	-95	-207	-138	-47	-177	-121	-62	-63	-64	-64	-65	-66	-67	-67	-68	-69	-70	-71	-72	-73
Otros gastos	0	0	0	0	0	0	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25	-25
Gastos extraordinarios	0	0	-50	-960	0	0	0	-120	0	0	0	0	-300	0	0	0	0	0	0	0	0
IS-Pagos fraccionados	-187	-63	-155	-162	-45	-112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IS-Importe a pagar/devolver	-156	187	-366	-78	178	-270	19	0	-247	0	0	0	0	-2.885	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos	0	0	-631	-654	0	0	0	-1.458	-1.392	-1.470	-1.572	-1.555	-11.520	-3.951	-1.359	-1.416	-1.267	-1.316	-1.375	-1.317	-1.416
Dividendo mínimo exigido por SOCIMI							0	-1.458	-1.392	-1.470	-1.572	-1.555	-1.520	-2.188	-1.087	-1.133	-1.014	-1.053	-1.100	-1.054	-1.133
Dividendo complementario							0	0	0	0	0	0	-10.000	-1.762,672	-272	-283	-253	-263	-275	-263	-283
AJUSTE POR DIFERIMIENTO DE COBROS/PAGOS	-173	948	176	38	1.086	173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CASH-FLOW	388	3.599	-1.867	7.335	2.029	606	874	2.434	-240	78	-32	-144	8.328	-5.853	-358	-573	-395	-309	78	235	168
LIMITES DE CREDITO	19.000	19.000	17.318	7.864	4.304	3.791	3.278	2.765	2.252	1.739	1.226	713	200	200	200	200	200	200	200	200	200
DISPONIBLE EN BANCOS	4.451	8.049	4.500	2.381	850	943	1.304	3.225	2.472	2.037	1.492	835	8.650	2.797	2.439	1.867	1.472	1.163	1.241	1.476	1.643
ESTIMACION DE BANCOS A FINAL DE AÑO	-14.549	-10.951	-12.818	-5.483	-3.454	-2.848	-1.974	460	220	298	266	122	8.450	2.597	2.239	1.667	1.272	963	1.041	1.276	1.443

Anexo.2.

PROYECCIÓN DE BAI	Datos reales						Datos estimados													
Concepto	**2.008**	**2.009**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**2.013**	**2.014**	**2.015**	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**
RESULTADO ORDINARIO	349	341	1.175	1.386	1.714	1.748	1.822	1.693	1.838	1.965	1.944	1.900	1.313	1.359	1.416	1.267	1.316	1.375	1.317	1.416	1.447
EBITDA	2.518	2.174	2.075	2.385	2.550	2.439	2.484	2.346	2.523	2.697	2.698	2.616	1.768	1.604	1.637	1.463	1.493	1.523	1.453	1.552	1.584
Intereses	-1.027	-677	-371	-489	-406	-199	-188	-187	-227	-274	-299	-299	-201	-109	-85	-59	-40	-12	0	0	0
Amortizaciones	-1.142	-1.157	-529	-510	-430	-493	-473	-466	-458	-458	-455	-417	-253	-136	-136	-136	-136	-136	-136	-136	-136
Deterioros	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO EXTRAORDINARIO	12	1.800	168	-3.276	-3	-3.028	0	1.101	0	0	0	0	12.984	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos por ventas	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		2.600					22.202								
- Valor en libros del activo (contable)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		-1.499					-9.218								
Precio de adquisición	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		1.809					13.000								
Amortizaciones acumuladas (contable)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		-310					-3.782								
RESULTADO DEL EJERCICIO	361	2.141	1.343	-1.889	1.711	-1.281	1.822	2.794	1.838	1.965	1.944	1.900	14.297	1.359	1.416	1.267	1.316	1.375	1.317	1.416	1.447
RESULTADO CONTABLE EN REGIMEN SOCIMI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.822	1.767	1.838	1.965	1.944	1.900	3.588	1.359	1.416	1.267	1.316	1.375	1.317	1.416	1.447
RESULTADO CONTABLE EN REGIMEN GENERAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	1.027	0	0	0	0	10.709	0	0	0	0	0	0	0	0
% como SOCIMI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A		6,75					17,52								

PROYECCIÓN DE BDI	Datos reales						Datos estimados													
Concepto	**2.008**	**2.009**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**2.013**	**2.014**	**2.015**	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**
BENEFICIOS DESPUES DE IMPUESTOS (CONTABLES)	274	1.666	1.012	-1.471	1.292	-946	1.822	2.552	1.838	1.965	1.944	1.900	11.635	1.359	1.416	1.267	1.316	1.375	1.317	1.416	1.447
Impuestos contables	-87	-475	-331	418	-418	335	0	-242	0	0	0	0	-2.662	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos contables por régimen SOCIMI	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos contables por régimen general	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	-242	0	0	0	0	-2.662	0	0	0	0	0	0	0	0
BASE IMPONIBLE EN REGIMEN GENERAL	-34	1.743	1.105	-291	1.318	431	0	1.047	0	0	0	0	11.602	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuota íntegra	0	-430	-236	0	-314	-93	0	-247	0	0	0	0	-2.885	0	0	0	0	0	0	0	0

VARIABLES	Datos reales						Datos estimados													
Concepto	**2.008**	**2.009**	**2.010**	**2.011**	**2.012**	**2.013**	**2.014**	**2.015**	**2.016**	**2.017**	**2.018**	**2.019**	**2.020**	**2.021**	**2.022**	**2.023**	**2.024**	**2.025**	**2.026**	**2.027**	**2.028**
IPC (promedio del año)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,960	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96	1,96
Euribor a 1A (a final de año)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,56	0,76	1,29	1,88	2,46	2,77	3,04	3,30	3,51	3,65	3,65	3,80	3,59	3,67	3,74
Euribor a 1M-3M (promedio del año)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0,30	0,52	0,96	1,62	2,13	2,48	2,77	3,05	3,26	3,42	3,54	3,53	3,46	3,56	3,65