

**Documento de ampliación reducido para el Mercado Alternativo
Bursátil, segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión
en el Mercado Inmobiliario (“MAB-SOCIMI”)**

Meridia
 **Real Estate III Socimi**

OCTUBRE 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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 de este Documento de Ampliación Reducido (el “**Documento de Ampliación o DAR**”).

Armax Asesores Registrados, S.L., con domicilio social en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y provista de N.I.F. número B-85548675, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 26097, Folio 120, Hoja M-470426, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio de 2018 sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado

Segundo. Que ha revisado la información que la entidad emisora ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Índice

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....	5
1.1 Documento Informativo de Incorporación	5
1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	5
1.3 Identificación completa de la entidad emisora.....	6
2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	9
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión	9
2.2 Información pública disponible.....	10
2.3 Información financiera	10
2.3.1 Balance Consolidado	11
2.3.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada.....	33
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación	35
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	38
2.6 Declaración sobre el capital circulante	39
2.7 Factores de riesgo	40
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	46
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.	46
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.....	47
3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.....	51
3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos	52

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI	53
4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	54
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	55
5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	55
5.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor	56
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	56
ANEXO I CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE AUDITORÍA PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	57

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación

MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. (en adelante “**MERIDIA R.E. III SOCIMI**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) comenzó a cotizar en el MAB en fecha 29 de diciembre de 2017. Con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB SOCIMI, la Sociedad preparó el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “DIIM”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 6/2016, sustituida por la 9/2017, de 21 de diciembre, sustituida a su vez por la circular 2/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.meridia realestateiisocimi.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2017/12/merid_Folleto_20171222.pdf) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad y a su negocio.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

Don José Luis Raso Fernández, en su calidad de Consejero de MERIDIA R.E. III SOCIMI en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 21 de septiembre de 2018, asume plena responsabilidad por el contenido del presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante, “**DAR**”), cuyo formato se ajusta al Anexo II de la Circular del MAB 4/2018, 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables en los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Don José Luis Raso Fernández, como responsable del presente Documento de Ampliación Reducido, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

MERIDIA R.E. III SOCIMI es una sociedad mercantil anónima con domicilio social en Barcelona, avenida Diagonal número 640, planta 5ª, con N.I.F. número A-66696741. Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de MERIDIA REAL ESTATE III, S.A.U. mediante escritura otorgada en Barcelona ante el Notario doña Cristina Requena Torrecillas el día 20 de enero de 2016, con el número 148 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 15 de febrero de 2016, al tomo 45210, folio 144, hoja B-480472, inscripción 1ª.

Con fecha de 6 de abril de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal acordó su acogimiento al régimen especial fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la modificación de su denominación por la actual de “MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.”, por medio de escritura otorgada en Barcelona ante el Notario don Raúl González Fuentes el día 6 de abril de 2016, con el número 1217 de protocolo, que motivó la inscripción 5ª de la hoja registral social con fecha 9 de mayo de 2016.

La Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria, su acogimiento al Régimen Fiscal Especial de SOCIMI regulado en la ley 11/2009, en virtud de carta de fecha 27 de abril de 2016.

MERIDIA R.E. III SOCIMI es la sociedad dominante del grupo MERIDIA REAL ESTATE III poseyendo el 100% del capital de las sociedades que conforman el grupo (a excepción del caso de MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. sobre la que posee el 77,60% de su capital) y que son las siguientes:

- MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. (**MRE P-1**) constituida en fecha 22 de marzo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 11 de mayo de 2016.
- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. (**MRE P-2**) constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 de septiembre de 2016.
- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. (**MRE P-3**) constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 de septiembre de 2016.
- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. (**MRE P-4**) constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.
- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. (**MRE P-5**) constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 julio de 2017.

- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. (**MRE P-6**) constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.
- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. (**MRE P-7**) constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. (**MRE P-8**) constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. (**MRE P-9**) constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. (**MRE P-10**) constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. (**MRE P-11**) constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. (**MRE P-12**) constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. (**MRE P-13**) constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.

El objeto social de MERIDIA R.E. III SOCIMI está indicado 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 el desarrollo de las siguientes actividades:

a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820), incluyendo la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas

a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420)

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley 11/2009"). (CNAE 6420)

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva (CNAE 6420), o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la legislación aplicable en cada momento.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos y, en su caso, deberán desarrollarse por medio de persona o personas que tengan la titulación requerida.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2018 acordó, entre otros, autorizar al Consejo de Administración de la Sociedad, conforme a lo establecido en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital, para que, dentro del plazo de cinco años, pueda aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, es decir, hasta 39.250.000 euros, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas.

Con fecha de 21 de septiembre de 2018, el Consejo de Administración, haciendo uso de la autorización otorgada por la Junta General indicada en el párrafo anterior, acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 13.036.393 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,09 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 1,09 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente ascenderá a la cantidad de 14.209.668,37 euros, es decir 13.036.393,00 euros en concepto de capital social y 1.173.275,37 euros en concepto de prima de emisión.

Tal y como se indica en los apartados 1.4 y 1.6 del DIIM, la mayor parte de la suscripción de la citada ampliación de capital será realizada mediante un “capital call” por inversores con los que, tal y como se indica en dichos apartados, la Sociedad y su Gestora tienen firmado un acuerdo de inversión privado (en adelante, el “Acuerdo de Inversión”) mediante el cual adquirirán compromisos vinculantes de inversión por un importe total de 190 millones de euros (en adelante, el “Commitment”). Del total del importe del Commitment, a fecha de este Documento, los inversores con los cuales se tiene firmado dicho Acuerdo de Inversión han aportado fondos por importe de 128.054.218,02 euros (78.200.000 euros mediante las oportunas ampliaciones de capital y 49.854.218,02 euros mediante acuerdos de crédito).

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

El Consejo de Administración considera que el aumento de capital satisface el interés de la Sociedad, en la medida en que le permite mantener la sostenibilidad económica de su financiación, así como de sus costes asociados, y le otorga mayores garantías para afrontar y desarrollar próximos proyectos e inversiones. Asimismo, permitirá consolidar y reforzar la

estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, permitiendo con ello reforzar la actividad y desarrollo de su objeto social, en coherencia con lo previsto en el DIIM.

En este sentido, los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento en cumplimiento de su objeto social mediante la materialización de inversiones que cumplan los criterios de inversión indicados en el apartado 1.6.4 del DIIM , así como facilitar el acceso a fuentes de financiación externa.

2.2 Información pública disponible

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por Empresas de Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información financiera periódica y relevante, desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.meridiarealestateiiisocimi.com>), así como en la página web del MAB (www.bolsasymercados.es/mab/esp/marcos.htm), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de MERIDIA R.E. III SOCIMI.

2.3 Información financiera

En virtud de lo previsto en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”) sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, MERIDIA R.E. III SOCIMI publicó el 30 de abril de 2018 las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría emitido por el auditor KPMG Auditores, S.L., que se adjunta como **Anexo I** a este DAR, las cuentas consolidadas.

Dichas cuentas anuales consolidadas fueron formuladas el pasado 31 de marzo de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad, con arreglo a la legislación mercantil que es de aplicación, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2010 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, así como a las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas aprobadas mediante el anteriormente citado Real Decreto 1159/2010, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3.1 Balance Consolidado

A continuación, se presenta el Balance de Situación Consolidado auditado de la Sociedad correspondiente a 31 de diciembre de 2017 comparado con el de 31 de diciembre de 2016.

A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	221.455.857,71 €	121.166.887,38 €
Inmovilizado intangible	8.722,46 €	-
Inmovilizado material	398.991,51 €	-
Inversiones inmobiliarias	219.015.192,53 €	119.967.293,40 €
Terrenos	65.366.271,82 €	43.030.072,03 €
Construcciones	117.506.620,90 €	76.752.836,63 €
Inversiones en adaptación y anticipos	36.142.299,81 €	184.384,74 €
Inversiones financieras a largo plazo	2.032.901,21 €	1.199.593,98 €
Créditos a empresas	45.398,92 €	149.846,00 €
Derivados	69.377,92 €	8.896,94 €
Otros activos financieros	1.918.124,37 €	1.040.849,04 €
ACTIVO CORRIENTE	11.867.627,64 €	3.791.142,59 €
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.925.701,16 €	1.152.369,59 €
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.577.932,56 €	614.292,54 €
Deudores varios	338.704,24 €	151.983,44 €
Personal	13.449,00 €	-
Activos por impuestos corrientes	2.829,15 €	872,75 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	992.786,21 €	385.220,86 €
Inversiones financieras a corto plazo	777.682,14 €	98.380,55 €
Créditos a empresas	104.447,74 €	98.380,55 €
Otros	673.234,40 €	-
Periodificaciones a corto plazo	121.609,59 €	53.213,40 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.042.634,75 €	2.487.179,05 €
Tesorería	8.042.634,75 €	2.487.179,05 €
TOTAL ACTIVO	233.323.485,35 €	124.958.029,97 €

Las partidas más relevantes del activo de la Sociedad son:

(i) Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos ocurridos a lo largo de los ejercicios 2016 y 2017 correspondiente a las partidas del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias son como siguen:

Inversiones Inmobiliarias	31/12/2016			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en adaptación y anticipos	Total
Coste a 20/01/2016	43.030.072,03 €	77.420.671,59 €	184.384,74 €	120.635.128,36 €
Coste a 31/12/2016	43.030.072,03 €	77.420.671,59 €	184.384,74 €	120.635.128,36 €
Amortización acumulada a 20/01/2016	-	-	-	-
Amortizaciones	-	-667.834,96 €	-	-667.834,96 €
Amortización acumulada a 31/12/2016	-	-667.834,96 €	-	-667.834,96 €
Valor neto contable a 31/12/2016	43.030.072,03 €	76.752.836,63 €	184.384,74 €	119.967.293,40 €

Inversiones Inmobiliarias	31/12/2017			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en adaptación y anticipos	Total
Coste a 01/01/2017	43.030.072,03 €	77.420.671,59 €	184.384,74 €	120.635.128,36 €
Altas	22.336.199,79 €	42.409.098,47 €	36.142.299,81 €	100.887.598,07 €
Traspasos	-	184.384,74 €	-184.384,74 €	-
Coste a 31/12/2017	65.366.271,82 €	120.014.154,80 €	36.142.299,81 €	221.522.726,43 €
Amortización acumulada a 01/01/2017	-	-667.834,96 €	-	-667.834,96 €
Amortizaciones	-	-1.839.698,94 €	-	-1.839.698,94 €
Amortización acumulada a 31/12/2017	-	-2.507.533,90 €	-	-2.507.533,90 €
Valor neto contable a 31/12/2017	65.366.271,82 €	117.506.620,90 €	36.142.299,81 €	219.015.192,53 €

El movimiento de las *Inversiones Inmobiliarias* en el ejercicio 2017 está compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados a su transacción:

- Adquisición con fecha 30 de junio de 2017 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III Proyecto Cuatro, S.L.U., de una nave industrial en Seseña, Toledo.
- Adquisición en los meses de julio y agosto de 2017 de varios inmuebles sitios en la zona del 22@ de Barcelona mediante varias escrituras de compraventa por parte de MRE-III Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.

- Adquisición con fecha 21 de julio de 2017 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III Proyecto Seis, S.L.U., de un edificio de oficinas en Madrid.
- Adquisición con fecha 5 de octubre de 2017 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III Proyecto Tres, S.L.U., de un local sito en Esplugas de Llobregat (Barcelona).
- Adquisición con fecha 8 de noviembre 2017 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III Proyecto Ocho, S.L.U. (**MRE-III Proyecto 6, S.L.U.**), de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca.

Al 31 de diciembre de 2017, dentro del epígrafe de Inversiones en adaptación y anticipos, se encuentra reconocido como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 1.500.000 euros correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara, siendo dicho anticipo y la adquisición de dicho almacén regulados mediante contrato de compraventa de fecha 3 de agosto de 2017 formalizada por parte de MRE-III- Proyecto Siete, S.L.U.

(ii) Inversiones Financieras a largo plazo

A continuación se detallan las *Inversiones Financieras a largo plazo* al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Inversiones Financieras a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016
Instrumentos financieros derivados de cobertura	69.377,92 €	8.898,94 €
Préstamos	45.398,92 €	149.846,00 €
Depósitos y fianzas	1.918.124,37 €	1.040.849,04€
TOTAL	2.032.901,21 €	1.199.593,98 €

Los activos financieros que ostenta el Grupo al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que está obligada a depositar en el organismo pertinente. Los edificios ubicados en Navarra no tienen obligación de depositar la fianza.

En este sentido, dentro del epígrafe de *Inversiones Financieras a largo plazo* se registran los importes que el Grupo ha depositado en los organismos públicos; y en contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza.

Por otra parte, se registra un préstamo concedido a dos de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 un importe de 45.398,92 euros, con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

El epígrafe de *Derivados* en el Activo refleja el valor razonable de los mismos que presentan un saldo positivo, por otro lado los saldos que aparecen en el epígrafe de *Derivados* en el Pasivo son los que presentan un saldo negativo.

Derivados	31/12/2017	31/12/2016
MRE P-3	65.460,73 €	8.898,94 €
MRE P-2	3.917,19 €	-
TOTAL	69.377,92 €	8.898,94 €

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrada su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 65.460,73 euros a cobrar.

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (**MRE P-2**) suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la correspondientes permutas financieras de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,13% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrada su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2017, el valor del derivado de CaixaBank, S.A. es de 1.904,52 euros, mientras que el de Banco Sabadell, S.A. es de 2.012,67 euros, ambos a cobrar.

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Nominal inicial
Permuta financiera tipo interés con CaixaBank, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00 €
Permuta financiera tipo interés con Banco Sabadell, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00 €

(iii) Inversiones Financieras a corto plazo

	31/12/2017	31/12/2016
Inversiones Financieras a corto plazo	Corriente	Corriente
Préstamos /Créditos a empresas	104.447,74 €	98.380,55 €
Depósitos y finanzas	3.252,55 €	-
Otros	669.981,85 €	-
TOTAL	777.682,14 €	98.380,55 €

En la partida *Préstamos* se registra la parte a corto de los préstamos concedidos a los arrendatarios (ver Inversiones financieras a largo plazo) del que figura pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 un importe 104.447,74 euros.

Al 31 de diciembre de 2017, la partida *Otros* incluye dos depósitos de garantía de los préstamos del MRE-III-Proyecto Uno (**MRE P-1**) por importe de 319.984,35 euros, del MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. (**MRE P-4**) por importe de 50.000 euros y del MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. (**MRE P-8**) por importe de 881.585,96 euros.

(iv) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

En concepto de *Cientes por ventas y prestaciones de servicios C.P.* figuran los saldos pendientes de cobro de clientes por arrendamiento de los inmuebles que el Grupo tiene como Inversiones Inmobiliarias.

La partida *Deudores Varios* incluye los anticipos a proveedores.

La partida *Otros Créditos con las Administraciones Públicas* se corresponde con el Impuesto sobre el valor añadido y similares.

B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente

PASIVO MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO	72.944.324,87 €	35.213.984,85 €
Fondos propios	69.715.516,34 €	35.213.984,85 €
Capital	78.500.000,00 €	39.391.565,00 €
Capital Escriturado	78.500.000,00 €	39.391.565,00 €
Autocartera	-289.900,00 €	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-4.177.580,15 €	-
Resultado del periodo/ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	-4.317.003,51 €	-4.177.580,15 €
Socios externos	3.228.808,53 €	-
PASIVO NO CORRIENTE	140.435.013,49 €	87.133.840,64 €
Deudas a largo plazo	140.435.013,49 €	87.133.840,64 €
Deudas con entidades de crédito	90.814.999,72 €	57.344.021,32 €
Derivados	290.901,88 €	258.877,41 €
Otros pasivos financieros	49.329.111,89 €	29.530.941,91 €
PASIVO CORRIENTE	19.944.146,99 €	2.610.204,48 €
Deudas a corto plazo	17.620.273,82 €	1.253.334,58 €
Deudas con entidades de crédito	3.301.419,47 €	1.253.334,58 €
Otros pasivos financieros	14.318.854,35 €	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.323.873,17 €	1.301.709,26 €
Acreedores varios	2.032.285,12 €	1.257.846,63 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	283.280,22 €	36.283,88 €
Anticipos de clientes	8.307,83 €	7.578,75 €
Periodificaciones a corto plazo	-	55.160,64 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	233.323.485,35 €	124.958.029,27 €

Las partidas más relevantes del patrimonio neto y del pasivo de la Sociedad son:

(i) Fondos Propios

- Capital

El capital social, a 31 de diciembre de 2017, ascendía a 78.500.000,00 euros representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. A 31 de diciembre de 2016 ascendía a 39.391.565,00 euros, representado por 39.391.565 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2017 se han producido los siguientes aumentos de capital:

- 13.478.670,00 euros, correspondientes a la ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de junio de 2017.
- 7.629.765,00 euros, correspondientes a la ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 19 de julio de 2017.
- 18.000.000,00 euros, correspondientes a la ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de septiembre de 2017.

El patrimonio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 está por debajo del capital social, situándose en un 93%, esta situación viene principalmente ocasionada por gastos de constitución de la Sociedad, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años.

- Autocartera

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

Los movimientos habidos en la Cartera de Acciones Propias han sido los siguientes:

	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 01/01/2017	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542,00 €	17.989.542,00 €	1,00 €
Enajenaciones	-17.699.542,00 €	-17.699.542,00 €	1,00 €
Saldo al 31/12/2017	289.900,00 €	289.900,00 €	1,00 €

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

Al 31 de diciembre de 2017, la composición de la cartera de acciones propias es la siguiente:

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

	31/12/2017		
	Número	Nominal	Coste
MERIDIA R.E. III, SOCIMI S.A	289.900,00 €	289.900,00 €	289.900,00 €
TOTAL	289.900,00 €	289.900,00 €	289.900,00 €

El destino final previsto para estas acciones era su puesta a disposición del proveedor de liquidez en el momento de la incorporación de la Sociedad a negociación en el MAB.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó en fecha 29 de junio de 2018 autorizar la adquisición de un máximo de acciones propias, sumándose a las que ya posea, del 20% del capital social suscrito, ajustándose el número máximo de acciones a ese porcentaje. El precio mínimo autorizado es el nominal y el máximo será el de la cotización en el MAB.

(ii) Deudas a largo plazo

Deudas a largo plazo	31/12/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	90.814.999,72 €	57.344.021,32 €
Derivados	290.901,88 €	258.877,41 €
Otros pasivos financieros	49.329.111,89 €	29.530.941,91 €
TOTAL	140.435.013,49 €	87.133.840,64 €

- Deudas con Entidades de Crédito

El detalle de las *Deudas con Entidades de Crédito* se detalla en la siguiente tabla:

Deudas con entidades de crédito	31/12/2017	31/12/2016
	No corriente	No corriente
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito	93.402.259,72 €	59.109.637,62 €
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos de emisión de la deuda)	-2.587.260,00 €	-1.765.616,30 €
Intereses pendientes de pago	-	-
TOTAL	90.814.999,72 €	57.344.021,32 €

Como Deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2017 figuran los siguientes contratos de préstamo:

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (MRE P-1) con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. con fecha 29 de abril de 2016 y con vencimiento el 29 de abril de 2023, por un importe máximo de

30.000.000,00 euros, aportando el 50% cada entidad financiera. El mencionado préstamo se divide en tres tramos: Tramo A de 22.000.000 euros, Tramo B de 5.000.000 euros, y tramo C de 3.000.000 €. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 3,12% a 31 de diciembre de 2016 y 3,13% a 30 de septiembre de 2017.

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones, detalladas en el DIIM en el punto 1.19.1.1 B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente apartado (ii) Deudas con Entidades de crédito y en el punto 1.23 en el riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico, habiéndose cumplido al 31 de diciembre de 2017. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido a 31 de diciembre de 2017 el importe en el corto plazo que corresponde al flujo de caja excedentario.

31/12/2017				
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	Tipo interés	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Crédito con entidades de crédito (Tramo A) (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2023	22.000.000,00 €	20.674.967,00 €
Crédito con entidades de crédito (Tramo B) (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2023	5.000.000,00 €	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C) (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2023	3.000.000,00 €	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-534.510,40 €
Intereses				-
TOTAL			30.000.000,00 €	20.140.456,60 €

- Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (MRE P-2) con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. con fecha 6 de octubre de 2016 y con vencimiento el 6 de octubre de 2024, por un importe total de 18.560.000,00 euros, aportando el 50% cada entidad financiera.

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones, detalladas en el DIIM en el punto 1.19.1.1 B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente apartado (ii) Deudas con Entidades de crédito y en el punto 1.23 en el riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 y

de 2016 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido a 31 de diciembre de 2017 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario.

MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	31/12/2017			
	Tipo interés	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Crédito con entidades de crédito (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2024	18.560.000,00 €	16.952.046,88 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-439.465,56 €
Intereses				-
TOTAL			18.560.000,00 €	16.512.581,32 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (**MRE P-3**) con la entidad Caixabank,S.A. con fecha 30 de septiembre de 2016 y con vencimiento el 30 de septiembre de 2024, por un importe total de 20.108.100,00 euros.

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

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones, detalladas en el DIIM en el punto 1.19.1.1 B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente apartado (ii) Deudas con Entidades de crédito y en el punto 1.23 en el riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	31/12/2017			
	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Crédito con entidades de crédito (concedido 2016)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2024	20.108.100,00 €	19.228.370,74 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-545.406,48 €
Intereses				-
Crédito con entidades de crédito (concedido 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2025	1.500.000,00 €	1.456.875,00
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-
Intereses				-
TOTAL			21.608.100,00 €	20.139.839,26 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. (MRE P-4) con la entidad Banco Popular Español, S.A. con fecha 30 de junio de 2017 y con vencimiento 30 de junio de 2025, por un importe total de 7.315.000,00 euros, figurando una primera disposición por importe de 4.400.000,00 euros.

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones, detalladas en el DIIM en el punto 1.19.1.1 B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente apartado (ii) Deudas con Entidades de crédito y en el punto 1.23 en el riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 se cumplen los ratios financieros.

MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	31/12/2017			
	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Crédito con entidades de crédito (Concedido en 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2025	7.315.000,00 €	4.156.250,10 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-149.738,85 €
Intereses				-
TOTAL			7.315.000,00 €	4.006.511,25 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. (MRE P-6) con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 21 de julio de 2017 y con vencimiento el 21 de julio de 2022, por un importe total de 9.500.000,00 euros.

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones, detalladas en el DIIM en el punto 1.19.1.1 B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente apartado (ii) Deudas con Entidades de crédito y en el punto 1.23 en el riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella, relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

31/12/2017				
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Crédito con entidades de crédito (Concedido en 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	de 2022	9.500.000,00 €	9.030.750,00 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-138.936,48 €
Intereses				-
TOTAL			9.500.000,00 €	8.891.813,52 €

Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. (MRE P-8) con la entidad Bankia, S.A. con fecha 8 de noviembre de 2017 y con vencimiento el 8 de noviembre de 2022, por un importe total de 25.361.000,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 22.350.000,00 euros y tramo B por importe de 3.011.000,00 euros. Este último tramo sujeto a condiciones suspensivas, en cada disposición. El tramo B se podrá solicitar hasta el 8 de mayo de 2020, el importe no dispuesto hasta la fecha indicada quedará cancelado. El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

		31/12/2017			
MRE-III-Proyecto S.L.U.	Ocho,	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Crédito con entidades de crédito (Tramo A) (Concedido en 2017)		Euribor a 3 m + margen de mercado	2022	22.350.000,00 €	21.903.000,00 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito					-779.202,23 €
Intereses					-
Crédito con entidades de crédito (Tramo B) (Concedido en 2017)		Euribor a 3 m + margen de mercado	2022	3.011.000,00 €	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito					-
Intereses					-
TOTAL				25.361.000,00 €	21.123.797,77 €

- Derivados

El epígrafe de *Derivados* que aparece en el Pasivo, refleja aquellos derivados con saldo negativo, tal y como se detalla a continuación:

Derivados	31/12/2017	31/12/2016
MRE P-1	14.640,84 €	118.715,41 €
MRE P-1	15.712,67 €	115.275,79 €
MRE P-3	-	24.886,21 €
MRE P-3	5.954,28 €	-
MRE P-6	75.974,39 €	-
MRE P-8	178.619,70 €	-
TOTAL	290.901,88 €	258.877,41 €

- La Sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (MRE P-1) suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,255% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrada su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2017, el valor de los derivados contratados con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. ascienden a un saldo acreedor por importe de 14.640,84 euros y 15.712,67 euros, respectivamente.

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Nominal inicial
CaixaBank S.A.	29/04/2016	29/04/2023	9.900.000,00 €
Banco Santander S.A.	29/04/2016	29/04/2023	9.900.000,00 €

- La sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (MRE P-3) suscribió el 5 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con la misma entidad en la misma fecha (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,51% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrada su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 asciende a un saldo acreedor de 5.954,28 euros.

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. (MRE P-6) suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco de Santander, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,55% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero semestralmente.

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrada su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 75.974,39 euros.

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrada su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 178.619,70 euros.

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

- Otros Pasivos Financieros

El detalle de las *Otros Pasivos Financieros* se detalla a continuación:

Otros pasivos financieros	31/12/2017	31/12/2017
	No corriente	No corriente
Vinculadas		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	29.854.218,02 €	12.662.652,96 €
Intereses créditos accionistas	1.296.687,37 €	549.652,01 €
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	15.000.000,00 €	15.000.000,00 €
Intereses	139.386,07 €	-
No vinculadas		
Otros	3.038.820,43 €	1.318.636,94 €
TOTAL	49.329.111,89 €	29.530.941,91 €

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

31/12/2016				
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Accionistas	8,00%	2022	12.662.652,96 €	12.662.652,96 €
Intereses			-	549.652,01 €
TOTAL			12.662.652,96 €	13.212.304,97 €

31/12/2017				
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Accionistas	8,00%	2022	29.854.218,02 €	29.854.218,02 €
Intereses			-	1.296.687,37 €
TOTAL			29.854.218,02 €	31.150.905,39 €

Al 31 de diciembre de 2017, como *Deudas con accionista con tipo de interés contingente*, figuran las siguientes deudas:

- Préstamo formalizado el 27 de abril de 2016 entre MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (MRE P-1) y el accionista Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2031. En este momento se deberá pagar el importe entregado inicialmente, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. a dicha sociedad.

El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto de la sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., no aplicando dicho devengo a 31 de diciembre de 2017 dado que mientras la sociedad presente pérdidas los intereses devengados son cero, no devengándose hasta que haya resultados suficientes que compensen dichas pérdidas.

- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (MRE P-2) y el accionista Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Sabadell, S.A. y CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente.

El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto de la sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., y al cierre del ejercicio se encuentran registrados intereses pendientes de pago por importe de 216.754,27 euros, de los cuales 60.691,19 euros son a largo plazo.

- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (MRE P-3) y el accionista Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente.

El préstamo devenga un interés del 30,1% sobre el resultado neto de la sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., encontrándose registrados al 31 de diciembre de 2017 intereses pendientes de pago por importe de 281.053,15 euros, de los cuales 78.694,88 euros son a largo plazo.

		31/12/2017		
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable No corriente
Periza Industries S.à.r.l	15,15% s/ Rtdo de cada ejercicio de MRE P-1*	2031	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Intereses			-	-
Periza Industries S.à.r.l	33,56% s/ Rtdo de cada ejercicio de MRE P-2*	2031	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Intereses			-	60.691,19 €
Periza Industries S.à.r.l	30,12048% s/ Rtdo de cada ejercicio de MR P-3*	2031	5.000.000,00 €	5.000.000,00 €
Intereses			-	78.694,88 €
TOTAL			15.000.000,00 €	15.139.386,07 €

*Siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo

En el epígrafe de *Otros*, figuran las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad.

(iii) Deudas a corto plazo

Deudas a corto plazo	31/12/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	3.301.419,47 €	1.253.334,58 €
Otros pasivos financieros	14.318.854,35 €	-
TOTAL	17.620.273,82 €	1.253.334,58 €

La Sociedad clasifica los activos y pasivos en corrientes y no corrientes, siendo pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho

incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales consolidadas sean formuladas.

El detalle de las *Deudas con entidades de crédito* se detalla en las siguientes tablas:

	31/12/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	Corriente	Corriente
No vinculadas	-	
Deudas con entidades de crédito	3.277.737,30 €	1.318.057,00 €
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan al pasivo)	-393.591,09 €	-280.293,00 €
Intereses	417.273,26 €	215.570,58 €
TOTAL	3.301.419,47 €	1.253.334,58 €

El total del epígrafe *Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo* se desglosa en los siguientes préstamos al 31 de diciembre de 2017.

Nota: El desglose detallado de los préstamos aparece en el punto anterior (ii) *Deudas a largo plazo*.

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (MRE P-1).

MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	31/12/2017			
	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Crédito con entidades de crédito (Tramo A) (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2023	22.000.000,00 €	634.642,00 €
Crédito con entidades de crédito (Tramo B) (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2023	5.000.000,00 €	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C) (Concedido en 2016)	Euribor 3 m + margen de mercado	2023	3.000.000,00 €	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-123.544,42 €
Intereses				120.362,74 €
TOTAL			30.000.000,00 €	631.460,32 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (**MRE P-2**)

		31/12/2017		
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Crédito con entidades de crédito	Euribor 3 + margen de mercado	2024	18.560.000,00 €	1.051.153,12 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-74.944,00 €
Intereses				91.663,91 €
TOTAL			18.560.000,00 €	1.067.873,03 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (**MRE P-3**)

		31/12/2017		
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Crédito con entidades de crédito (concedido 2016)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2024	20.108.100,00 €	477.567,24 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-77.168,68 €
Intereses				1.320,73 €
Crédito con entidades de crédito (concedido 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2025	1.500.000,00 €	35.625,00
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-
Intereses				130,88
TOTAL			21.608.100,00 €	437.475,17 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. (**MRE P-4**)

		31/12/2017		
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Crédito con entidades de crédito (Concedido en 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2025	7.315.000,00 €	162.499,94 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-22.668,62 €
Intereses				-
TOTAL			7.315.000,00 €	139.831,32 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. (**MRE P-6**)

		31/12/2017		
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Crédito con entidades de crédito (Concedido en 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2022	9.500.000,00 €	469.250,00 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-39.069,20 €
Intereses				108.642,33 €
TOTAL			9.500.000,00 €	538.823,13 €

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. (**MRE P-8**)

		31/12/2018		
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Crédito con entidades de crédito (Concedido en 2017)	Euribor a 3 m + margen de mercado	2022	22.350.000,00 €	447.000,00 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				-56.196,17 €
Intereses				95.152,67 €
TOTAL			22.350.000,00 €	485.956,50 €

El detalle de las *Otros Pasivos Financieros* se detalla en la siguiente tabla:

	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	Corriente	Corriente
Vinculadas		
Intereses deudas accionistas con tipo de interés contingente	358.421,35 €	-
No vinculadas		
Proveedores de inmovilizado	13.960.433,00 €	-
TOTAL	14.318.854,35 €	-

El detalle de las *Deudas accionistas con tipo de interés contingente al 31 de diciembre de 2017* se detalla en la siguiente tabla.

Nota: El desglose detallado de los préstamos aparece en el punto anterior (ii) *Deudas a largo plazo*.

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

31/12/2017				
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	Tipo nominal	Vto.	V. Nominal	V. Contable Corriente
Periza Industries S.à.r.l	15,15% s/ Rtdo de cada ejercicio de MRE P-1*	2031	5.000.000,00 €	-
Intereses			-	-
Periza Industries S.à.r.l	33,56% s/ Rtdo de cada ejercicio de MRE P-2*	2031	5.000.000,00 €	-
Intereses			-	156.063,08 €
Periza Industries S.à.r.l	30,12048% s/ Rtdo de cada ejercicio de MR P-3*	2031	5.000.000,00 €	-
Intereses				202.358,27 €
TOTAL			15.000.000,00 €	358.421,35 €

*Siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo

El epígrafe de Proveedores de inmovilizado al cierre del ejercicio 2017 se corresponde principalmente con los importes pendientes de pago correspondientes a la adquisición de los inmuebles sitios en el 22@ de Barcelona, por parte de MRE-III- Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. comentado en el epígrafe del balance (i) *Inversiones Inmobiliarias*.

(iv) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

	31/12/2017	31/12/2016
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Corriente	Corriente
Acreedores varios	2.032.285,12 €	1.257.846,63 €
Otras deudas con administraciones públicas	283.280,22 €	36.283,88 €
Anticipos de clientes	8.307,83 €	7.578,75 €
TOTAL	2.323.873,17 €	1.301.709,26 €

El detalle de *Acreedores Varios* se detalla en la siguiente tabla:

	31/12/2017	31/12/2016
Acreedores Varios	Corriente	Corriente
Vinculadas		
Proveedores y acreedores	150.252,03 €	141.861,19 €
No vinculadas		
Proveedores y acreedores	1.882.033,09 €	1.115.985,44 €
TOTAL	2.032.285,12 €	1.257.846,63 €

El saldo de *Proveedores y acreedores vinculados* corresponde principalmente a importes pendientes de pago a la gestora Meridia Capital Partners SGEIC, S.A., por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas.

El detalle de *Otras Deudas con las Administraciones Públicas* se detalla en la siguiente tabla:

	31/12/2017	31/12/2017
Otras deudas con administraciones públicas	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido y similares	248.194,68 €	9.743,51 €
Seguridad Social	5.132,33 €	2.813,27 €
Retenciones	29.953,21 €	23.727,10 €
TOTAL	283.280,22 €	36.283,88 €

2.3.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada auditada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017:

PÉRDIDAS Y GANANCIAS MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	31/12/2017	31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	9.140.390,16 €	2.928.339,08 €
Prestaciones de servicios	9.140.390,16 €	2.928.339,08 €
Otros ingresos de explotación	2.882.856,23 €	806.024,63 €
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	2.882.856,23 €	806.024,63 €
Gastos de personal	-205.921,53 €	-77.874,43 €
Sueldos, salarios y asimilados	-165.365,10 €	-61.131,87 €
Cargas sociales	-40.556,43 €	-16.742,56 €
Otros gastos de explotación	-11.035.480,29 €	-5.609.881,56 €
Servicios exteriores	-9.641.923,70 €	-5.206.840,46 €
Tributos	-1.393.556,59 €	-403.041,10 €
Amortización del inmovilizado	-1.845.690,47 €	-667.834,96 €
Otros resultados	1.012.254,23 €	-2.214,87 €
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-51.591,67 €	-2.623.442,11 €
Ingresos financieros:	42.019,41 €	9.909,86 €
De terceros	42.019,41 €	9.909,86 €
Gastos financieros	-4.457.379,22 €	-1.314.069,43 €
De terceros	-4.457.379,22 €	-1.314.069,43 €
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	28.756,50 €	-249.978,47 €
RESULTADO FINANCIERO	-4.386.603,31 €	-1.554.138,04 €
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-4.438.194,98 €	-4.177.580,15 €
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-4.438.194,98 €	-4.177.580,15 €
Atribuido a la Sociedad dominante	-4.317.003,51 €	-4.177.580,15 €
Atribuido a socios externos	-121.191,47 €	-

Los epígrafes más relevantes de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad son:

(i) Importe Neto de la cifra de Negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocios	31/12/2017	31/12/2017
Ingresos por arrendamientos	9.140.390,16 €	2.928.339,08€
TOTAL	9.140.390,16 €	2.928.339,08€

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

La Sociedad también obtiene ingresos por la repercusión de los diversos gastos comunes y suministros a los arrendadores de los locales. Dichos ingresos figuran como *Otros Ingresos de Explotación*.

(ii) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle del gasto por cargas sociales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Cargas Sociales y Provisiones	31/12/2017	31/12/2016
Seguridad social a cargo de la empresa	38.743,43 €	16.742,56 €
Otros gastos sociales	1.813,00 €	-
TOTAL	40.556,43 €	16.742,56€

Al 31 de diciembre de 2017 había cuatro empleados (uno con categoría de administrativo y tres con categoría de directivos), correspondiendo a tres mujeres y un hombre. El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2017 no difiere significativamente del que existía al cierre de dicho ejercicio.

(iii) Otros gastos de explotación

La composición de este epígrafe corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

Otros gastos de explotación	31/12/2017	31/12/2016
Gastos de gestión (Management fee)	4.181.879,92 €	822.258,98 €
Servicios de profesionales independientes	2.463.557,59 €	2.371.723,25 €
Reparación y mantenimiento	1.039.889,83 €	688.838,48 €
Gastos comunitarios	748.460,41 €	-
Suministros	739.692,03 €	279.858,90 €
Otros	468.443,92 €	1.044.160,85 €
Total Servicios exteriores	9.641.923,70 €	5.206.840,46 €
Total Otros tributos	1.393.556,59 €	403.041,10€
TOTAL	11.035.480,29 €	5.609.881,56 €

A 31 de diciembre de 2017 los tributos ascienden a 1.393.566,59 €, y corresponden mayoritariamente a los gastos de relacionados con el impuesto sobre bienes inmueble ("IBI").

En el punto 1.19.1.2 apartado (iii) Otros gastos de explotación del DIIM se desglosan los gastos de gestión.

(iv) Gastos Financieros

El detalle de gastos financieros del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Gastos financieros	31/12/2017	31/12/2016
Gastos financieros de deudas con accionistas a tipo de interés fijo	1.643.143,35 €	549.652,01 €
Gastos financieros de deudas con accionistas a tipo de interés contingente	497.807,42 €	-
Gastos financieros deudas con entidades financieras	2.167.621,79 €	701.991,68 €
Gastos financieros proveedores de inmovilizado a largo plazo	148.806,66 €	62.425,74 €
TOTAL	4.457.379,22 €	1.314.069,43 €

Tal y como se indica en la tabla anterior los principales incrementos del ejercicio 2017 respecto al ejercicio 2016 se corresponden con los epígrafes de “gastos financieros de deudas con accionistas a tipo de interés fijo” y de “gastos financieros de deudas con entidades financieras” por importes de 1.093 miles de euros y 2.097 miles de euros, respectivamente. Dichos incrementos responden básicamente al incremento de saldo medio tanto de los créditos suscritos con los accionistas de la Sociedad que devengan dicho interés fijo (8%), como de los importes dispuestos de deudas con entidades financieras (ver evolución en el punto 2.3.1 B. del DAR).

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con las cuentas anuales consolidadas auditadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, incluidas en el apartado 2.3 del presente Documento de Ampliación Reducido, y han sido adjuntadas en el Anexo I.

AL 30 de junio de 2018, última información disponible a fecha de presentación de este DAR, las tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado puede verse en el siguiente cuadro:

Documento de Ampliación Reducido de
MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. OCTUBRE 2018

(Importes en €)	(A) 31/12/2017 AUDITADO	(B = (A)/2) 31/12/2017 Extrapolado* (6 meses)	(C) 30/06/2018 NO AUDITADO*	(C) / (B) Evolución
Importe neto de la cifra de negocios	9.140.390,16	4.570.195,08	8.108.402,95	77,42%
Ingresos por rentas	9.140.390,16	4.570.195,08	8.108.402,95	77,42%
Otros ingresos de explotación	2.882.856,23	1.441.428,12	2.543.114,62	76,43%
Ingresos por gastos recuperables	2.882.856,23	1.441.428,12	2.543.114,62	76,43%
Gastos de personal	-205.921,53	-102.960,77	-179.928,57	74,75%
Otros gastos de explotación	-11.035.480,29	-5.517.740,15	-5.702.346,74	3,35%
Amortización del inmovilizado	-1.845.690,47	-922.845,24	-1.403.153,56	52,05%
Otros resultados	1.012.254,23	506.127,12	27.156,73	-94,63%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-51.591,67	-25.795,84	3.393.245,43	13.254,24%
Ingresos financieros	42.019,41	21.009,71	18.044,34	-14,11%
Gastos financieros	-4.457.379,22	-2.228.689,61	-3.464.088,99	55,43%
Variación valor razonable de Inst. Financieros	28.756,50	14.378,25	-340.846,61	-2470,57%
RESULTADO FINANCIERO	-4.386.603,31	-2.193.301,65	-3.786.891,26	72,66%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-4.438.194,98	-2.219.097,49	-393.645,85	-82,26%
Impuestos	-	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	-4.438.194,98	-2.219.097,49	-393.645,85	-82,26%

* Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada

A fecha de este Documento, y teniendo en consideración las cifras no auditadas al 30 de junio de 2018, las tendencias en relación a los diferentes epígrafes de ingresos y gastos significativos del Grupo encabezado por la Sociedad no difieren significativamente de las previsiones o estimaciones de carácter numérico para el ejercicio 2018 que fueron publicadas el pasado 30 de abril de 2018 y que se encuentran desglosadas en el apartado 2.5 del presente DAR. Es decir, no se esperan variaciones, al alza o a la baja, superiores al 10% respecto a dichas previsiones en los epígrafes relevantes de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

En cualquier caso, una vez se disponga de los estados financieros intermedios revisados por los auditores y las cifras sean definitivas, con independencia de la relevancia de las variaciones, se procederá a comunicar al Mercado mediante la publicación de un hecho relevante el grado de cumplimiento de las previsiones y una actualización de las mismas si aplicara.

Por otro lado, las principales variaciones en epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2018 respecto a las cifras auditadas de 31 de diciembre de 2017 (extrapoladas a 6 meses) son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: Se produce un incremento de 3.538 miles de euros (77,42%) debido principalmente (i) a los ingresos de las inversiones realizadas durante el primer semestre del 2018 por importe de 882 miles de euros (ver hechos relevantes publicados el 8 y el 22 de marzo de 2018), (ii) al incremento de los ingresos

por importe de 1.683 miles derivado de las inversiones acometidas en junio, julio y noviembre del 2017 de euros (una nave logística en Seseña, un edificio de oficinas en Madrid y el centro comercial Barnasud en Barcelona, respectivamente) ya que en el ejercicio anterior únicamente tuvieron ingresos desde su adquisición y (iii) a un mejor desempeño de las inversiones ya existentes al inicio del ejercicio comparativo.

- Otros ingresos de explotación: Este epígrafe recoge principalmente los ingresos por la repercusión de los diversos gastos comunes y suministros a los arrendadores de los locales. En consecuencia, la evolución es similar al importe neto de la cifra de negocios indicadas en el párrafo anterior por las mismas razones.
- Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias: Se produce un incremento del gasto registrado en este epígrafe por importe de 481 miles de euros debido principalmente a la amortización de los inmuebles invertidos durante el 2018 por importe de 85 miles de euros y a la mayor amortización de los 3 inmuebles mencionados en el epígrafe de importe neto de negocios por importe de 285 miles de euros (en el 2017 únicamente se registra amortización desde su adquisición).
- Otros resultados: La evolución es consecuencia directa de un ingreso devengado en el ejercicio 2017 que, al tener un carácter no recurrente, no tiene continuidad en el ejercicio 2018.
- Gastos financieros: El incremento de este epígrafe por importe de 1.235 miles de euros (55,43%) se debe principalmente a (i) los intereses devengados en las financiaciones bancarias relacionadas de las adquisiciones de inmuebles del ejercicio 2018 (95 miles de euros), (ii) a el mayor coste financiero de las financiaciones vinculadas a las inversiones del ejercicio 2017 por importe de 479 miles de euros (en el 2017 únicamente se incurrieron gastos financieros desde su adquisición), (iii) a disposiciones en diferentes momentos del ejercicio 2017 de deudas con accionistas a tipo de interés fijo por importe 17.191 miles de euros (impactando en el incremento de este epígrafe en 379 miles de euros) y (iv) a mayores intereses ocasionado por las deudas con accionistas con tipo de interés contingente detalladas en el apartado 2.3.1 de este documento por importe de 132 euros derivado del incremento de los resultados de las Sociedades a los que están ligados.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

La Sociedad publicó el pasado 30 de abril de 2018, junto con la publicación de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017, información acerca del grado de cumplimiento de las proyecciones para el ejercicio 2017 publicadas en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, así como una actualización de las previsiones o estimaciones de carácter numérico para el cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

A continuación se muestra una tabla con el resumen del grado de cumplimiento al 30 de junio de 2018 de las estimaciones aprobadas para el ejercicio 2018 indicadas en el párrafo anterior:

(Importes en €)	(A) 31/12/2018 ESTIMADO	(B) 30/06/2018 NO AUDITADO*	(B)/(A) Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	15.188.177,03	8.108.402,95	53,39%
Ingresos por rentas	15.188.177,03	8.108.402,95	53,39%
Otros ingresos de explotación	4.661.378,50	2.543.114,62	54,56%
Ingresos por gastos recuperables	4.661.378,50	2.543.114,62	54,56%
Gastos de personal	-273.418,61	-179.928,57	65,81%
Otros gastos de explotación	-11.014.950,00	-5.702.346,74	51,77%
Amortización del inmovilizado	-3.203.250,35	-1.403.153,56	43,80%
Otros resultados	-	27.156,73	n/a
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.357.936,57	3.393.245,43	63,33%
Ingresos financieros	-	18.044,34	n/a
Gastos financieros	-7.168.355,71	-3.464.088,99	48,32%
Variación valor razonable de Inst. Financieros	-	-340.846,61	n/a
RESULTADO FINANCIERO	-7.168.355,71	-3.786.891,26	52,83%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-1.810.419,14	-393.645,85	21,74%
Impuestos	-	-	n/a
RESULTADO DEL EJERCICIO	-1.810.419,14	-393.645,85	21,74%

* Datos no auditados ni sujetos a revisión limitada

A fecha de este Documento, y teniendo en consideración las cifras no auditadas al 30 de junio de 2018, los diferentes epígrafes de ingresos y gastos significativos del Grupo encabezado por la Sociedad no difieren significativamente de las previsiones o estimaciones de carácter numérico para el ejercicio 2018 que fueron publicadas el pasado 30 de abril de 2018 (columna A de la tabla anterior). Es decir, a excepción del epígrafe de "Variación valor razonable de Inst. Financieros" el cual por su naturaleza no puede ser estimado de una manera razonable, no se esperan variaciones, al alza o a la baja, superiores al 10% respecto a dichas previsiones en los epígrafes relevantes de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

En cualquier caso, una vez se disponga de los estados financieros intermedios revisados por los auditores y las cifras sean definitivas, con independencia de la relevancia de las variaciones, se procederá a comunicar al Mercado mediante la publicación de un hecho relevante el grado de cumplimiento de las previsiones y una actualización de las mismas si aplicara.

Por otro lado, las principales variaciones en el grado de cumplimiento de los epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2018 respecto a las cifras previstas para el ejercicio 2018 difundidas son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: Se produce a un mejor desempeño del previsto de las inversiones ya existentes al inicio del ejercicio comparativo compensado parcialmente por las nuevas adquisiciones realizadas durante el primer semestre del 2018 y publicadas mediante hechos relevantes el 8 y el 22 de marzo de 2018 (al producirse las adquisiciones en marzo, estas inversiones aportarán mayores ingresos en el segundo semestre del ejercicio).
- Otros ingresos de explotación: Este epígrafe recoge principalmente los ingresos por la repercusión de los diversos gastos comunes y suministros a los arrendadores de los locales. En consecuencia, la evolución es similar al importe neto de la cifra de negocios indicadas en el párrafo anterior por las mismas razones.
- Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias: Este gasto se encuentra por debajo de la previsión dado que, tal y como se ha indicado en el epígrafe del importe neto de la cifra de negocios, en marzo de 2018 se produjeron 2 inversiones y, por ende, generaran mayor gasto proporcionalmente en el segundo semestre del ejercicio.
- Variación de valor razonable de instrumentos financieros: El gasto registrado en este epígrafe, el cual es el principal responsable de la variación en el grado de consecución del resultado neto, se corresponde con la variación de valor razonable de los instrumentos derivados contratados, la cual, en líneas generales, no puede ser estimada con un grado razonable de precisión.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM del 29 de diciembre de 2017 siguen siendo válidas.

No obstante a lo indicado en el párrafo anterior, y a pesar de que las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2017, debidamente detalladas en el apartado 2.3.1, presentan un capital circulante negativo, la Sociedad considera que es una situación transitoria, y que en su

caso, dispone de los medios suficientes para hacer frente a esta situación en el supuesto de que se sostuviera en el tiempo. Entre estos medios se encuentra, el recurso a deuda bancaria, préstamos de socios, ampliaciones de capital, y/o venta de activos.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) publicado el día 29 de diciembre 2017. No obstante, esos riesgos no puede ser tomado como una lista exhaustiva sino que son los que han sido identificados por la Sociedad como más significativos. Por consiguiente, 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 la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en este DAR y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros factores, los riesgos que se describieron en el DIIM, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas, o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo que actualmente se consideran más relevantes:

La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada por la Gestora, la que ha promovido la constitución de la Sociedad y ha diseñado la estrategia de inversión

La Gestora es quien ha promovido la constitución de la Sociedad y es la que, en virtud del contrato de gestión, diseña la estrategia de inversión, si bien la decisión última de aprobar las inversiones recae en los órganos de administración de la Sociedad. Aunque el contrato de gestión ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, es posible que alguna de las previsiones del mismo pudieran no ajustarse a las condiciones de mercado vigentes en cada momento y, por tanto, resultar menos favorables para la Sociedad de lo que habrían sido si la Gestora no hubiera promovido la constitución de la Sociedad y la gestión se hubiera encomendado a una tercera entidad.

Adicionalmente, la cartera de activos de la Sociedad es gestionada externamente por MERIDIA CAPITAL por delegación y en nombre de la Sociedad, según los términos del Contrato de Gestión, descritos en el punto 1.6.1 del Documento Informativo de Incorporación al MAB-SOCIMI (DIIM) emitido en diciembre de 2017.

En la actividad de arrendamiento, si no se realiza una correcta gestión, existe riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados relacionados:

- (i) Con los índices de ocupación, en el sentido de mantener inmuebles desocupados, o no conseguir que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no conseguir nuevos arrendatarios;
- (ii) Con la falta de pago del alquiler, y/o la renovación de contratos en condiciones inferiores a las estimadas; y,
- (iii) Con incrementos inesperados de costes de mantenimiento y renovación, y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas, dificultando la compensación de las importantes inversiones iniciales que comportan la promoción, la adquisición, o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento. Generalmente los costes de mantenimiento, incluidos impuestos y seguros, no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad no lograra (i) unos niveles de ocupación elevados; o (ii) aumentara el nivel de impagados o las renovaciones fuesen en condiciones inferiores a las estimadas; o (iii) no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

En consecuencia, tal y como se indicaba en el DIIM, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de la Gestora y de algunos de sus directivos, en concreto D. Javier Faus, y D. Juan Barba (en adelante, "**Personas Clave**") y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Respecto de las Personas Clave de la Gestora, se puede presuponer que la ausencia de las mismas por cualquier motivo de las responsabilidades asignadas pudiera repercutir negativamente en los resultados de las actuaciones que estos deberían llevar a cabo si son realizadas por personas distintas. No existe ninguna cláusula en los contratos de gestión de la sociedad que limite de forma nominativa estas Personas Claves y las actuaciones o situaciones que podrían darse si estas ya no estuvieran vinculadas a la Gestora. La única mención que se plasma en dicho contrato de forma explícita es el tiempo que deberán dedicar algunos ejecutivos y/o accionistas de la Gestora.

Sí existe en el Acuerdo de Inversión una cláusula denominada "Suspensión por acontecimientos especiales", por la que en el caso de que las Personas Clave incurran en ciertas circunstancias de dedicación de menos tiempo del comprometido al proyecto, o de abandono de la compañía, se podrían llegar a suspender temporalmente, o incluso definitivamente, las nuevas inversiones todavía no acometidas (ver detalle en el punto 1.6.4 del DIIM).

Estas limitaciones de actuación pudieran afectar a los resultados de MERIDIA R.E. III SOCIMI en la medida en que determinadas actuaciones de la Sociedad quedarían pospuestas, o incluso suspendidas.

Asimismo, la Sociedad depende de la capacidad de la Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Acuerdo de Inversión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o de cualquier otra sociedad gestora que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial del Grupo encabezado por la Sociedad.

Riesgo de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los Consejeros de la Sociedad

Los Consejeros de la Sociedad son también consejeros y/o accionistas de otras compañías con las misma o similares actividades que la Sociedad, lo que puede hacer surgir conflictos de interés en la toma de decisiones relativas a las inversiones, desinversiones, y gestión del negocio, que pueden afectar al desarrollo de la actividad de la Sociedad y, por tanto, a sus resultados.

Más concretamente, pueden existir circunstancias en las que los Consejeros tengan, directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de intereses con la Sociedad.

Cualquiera de los Consejeros y/o cualquier persona relacionada con ellos puede, en algún momento, ser el consejero, inversor o estar involucrado en otros vehículos de inversión (incluyendo vehículos que pueden seguir estrategias de inversión similares a la de la Sociedad) que pueden ser compradas o vendidas por la Sociedad.

No obstante, MERIDIA R.E. III SOCIMI dispone de un Comité Asesor, del que forman parte inversores de la Sociedad, entre cuyas funciones está la supervisión y la vigilancia de posibles situaciones de conflicto de interés como las descritas anteriormente, y su resolución y establecimiento de medidas a llevar a cabo, en su caso.

Posible conflicto de interés como consecuencia de que accionistas últimos de la Sociedad son asimismo accionistas de la Gestora

La gestión de los inmuebles y la gestión de la Sociedad ha sido encomendada a Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A., mediante el oportuno Contrato de Gestión (descrito en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo).

Algunos accionistas últimos de la Sociedad lo son también de la Gestora, lo que pudiera ser origen de conflictos de interés.

No obstante, tal como se ha mencionado en el punto anterior, las posibles situaciones de conflicto de interés estarán limitadas en la medida en que la Gestora es una SGEIC sometida a regulación de la CNMV, y sujeta a un Reglamento Interno de Conducta que regula los

procedimientos a seguir en caso de situaciones de conflicto de interés, y la Sociedad tiene instituido un Comité Asesor con presencia de accionistas que supervisa igualmente las potenciales situaciones de conflicto de interés.

Así mismo, se debe entender que esta situación de co-inversión, en el que los accionistas de la Gestora también participan en el capital social de la sociedad, se suele articular como un mecanismo para evitar estos posibles conflictos de interés, en la medida que parte de su patrimonio está igualmente invertido en la sociedad gestionada. La “alineación de intereses” es una práctica frecuente en el sector, logrando además una vinculación a medio y largo plazo.

Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad recurre de forma regular a ampliaciones de capital adicionales, así como a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, a través de sus sociedades filiales. Por lo tanto, si bien ya se encuentra indicado en el punto 1.19 del DIIM, cabe incidir que en caso de no tener acceso a financiación, o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de MERIDIA R.E. SOCIMI podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Por otra parte, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros, así como una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos. Para minimizar el riesgo de tipos de interés, las sociedades filiales titulares de los contratos de préstamo con entidades bancarias, tienen contratados instrumentos de cobertura (ver punto 2.3.1 de este DAR). La Sociedad para estos efectos tiene establecido en su estrategia de inversión y a través de su Acuerdo de Inversión, limitar los niveles de endeudamiento, tanto de la Sociedad en términos consolidados, de forma global, como de cada uno de los inmuebles de forma individual.

Todo lo anterior podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del grupo consolidado encabezado por la Sociedad.

De los distintos tipos de endeudamiento que dispone la sociedad, o sociedades participadas por ésta, para financiar sus operaciones, solo pudieran tener determinados niveles de riesgos para el grupo encabezado por la Sociedad, distintos y adicionales de los referidos a tipos de interés, todos aquellos que están materializados con instituciones financieras.

El saldo vivo de la deuda de las sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI con entidades de crédito, al 31 de agosto de 2018, ascendía a 109.259 miles de euros (94.116 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, cantidad que se encuentra explicada en el punto 2.3.1 del presente DAR) lo que supone un nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) de 36,31% a nivel consolidado (40,32% al cierre del ejercicio 2017).

Adicionalmente, en enero de 2018 la Sociedad MERIDIA R.E. III Socimi firmó con Banco Santander, S.A. un contrato de “financiación puente”, cuyas condiciones fueron reveladas mediante el correspondiente hecho relevante de fecha 16 de enero de 2018, el cuál fue modificado para subsanar una errata mediante hecho relevante de fecha 17 de enero de 2018. Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad tiene dispuestos 8.203 miles de euros de dicha “financiación puente”.

Los préstamos bancarios vigentes firmados por las filiales de la Sociedad incluyen, entre otras cláusulas, e individualmente para cada contrato de préstamo, dos que son aplicables a lo largo de la vida de dichos préstamos, relativas al cumplimiento de determinados ratios, entre los que se deben destacar, (i) el relativo al nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) en el balance de la filial, es decir el establecimiento de límites del saldo vivo de deuda con respecto al Valor de mercado de los inmuebles, y (ii) el relativo a la capacidad de la filial de haber generado caja suficiente para hacer frente al servicio de la deuda (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, en adelante “RCSD”), ambos ratios computables a cierre de ejercicio.

En el caso de no alcanzarse los niveles exigidos de dichos ratios al cierre de cada ejercicio, podría suponer la rescisión, total o parcial, por parte de la institución financiera, del préstamo correspondiente.

En el caso concreto de incumplimiento del ratio de endeudamiento, la sociedad filial firmante del contrato de préstamo tiene un periodo de 15 días para subsanarlo, vía (i) aportación de capital; y/o (ii) amortización anticipada de deuda; y/o (iii) venta de activos.

Para el caso de incumplimiento del ratio RCSD, se establece que el Socio único, en este caso la Sociedad, tendrá 10 días para realizar una aportación al Prestatario (la/s filial/es) por importe equivalente de las Distribuciones permitidas realizadas por el Prestatario con cargo al ejercicio económico sobre el que ha calculado el RCSD.

A pesar de que al 31 de diciembre de 2017 se cumplían con los mencionados ratios y que a la fecha de este documento la Sociedad tiene establecidas las medidas y los controles pertinentes al objeto de evitar incumplimiento de los mismos, se debe tener en cuenta que alguna, o todas, las sociedades filiales, a lo largo de la vida de estos préstamos, pudieran no alcanzar adecuadamente la cobertura de dichos ratios, por lo que se verían abocadas a subsanarlo, tal y como se ha explicado anteriormente, en un plazo de 15 días con la ejecución de alguna de las alternativas expuestas.

Esta situación pudiera en su caso afectar a los resultados y/o la valoración de la Sociedad así como en el precio de cotización de la misma.

Concentración de la actividad en determinadas zonas geográficas y centradas en inversiones inmobiliarias

La Sociedad cuenta con una cartera de activos inmobiliarios, en España, con propiedades localizadas fundamentalmente en Madrid y Barcelona.

En concreto, las inversiones se distribuyen en 144.0m € en Barcelona (55%), 112,0m € en Madrid (43%), y 4.2m € en otras localizaciones (2%).

De esta forma, la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras o estrategias de inversión más diversificadas que las suyas. La concentración de inversiones en el mercado inmobiliario español (y/o en cualquier tipo de activo o zona geográfica concreto dentro de este mercado) hace que el escenario económico y político español resulte clave en sus resultados empresariales. No obstante, no se puede obviar tampoco la evolución de la situación macro y de la situación política en el resto de la Unión Europea, ya que su evolución podría impactar sobre las condiciones de liquidez y financiación.

Por otro lado, no cabe dejar de lado que el sector inmobiliario y el sector de arrendamiento de viviendas actual es muy sensible a las fases de los ciclos económicos y, por tanto, al entorno económico-financiero existente en cada momento.

Adicionalmente, a la fecha de este DAR, si bien la situación política y social de Cataluña se ha ido paulatinamente estabilizándose en los últimos meses, todavía no se ha llegado a la consecución de la plena normalidad institucional y social en la región. Por consiguiente, existe todavía una significativa incertidumbre e inestabilidad que, en función de los acontecimientos futuros, pudiera tener una repercusión negativa en la evolución económica de una zona del mercado español donde la SOCIMI tiene el 49% del valor de sus inversiones y, por tanto, influir negativamente en la posible evolución del valor de los activos y/o del nivel de capacidad de pago de los inquilinos.

La valoración de la cartera de activos inmobiliarios de la Sociedad podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos

MERIDIA R.E. III SOCIMI encarga a expertos independientes una valoración de todos los activos inmobiliarios en cartera con una periodicidad trimestral. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente erróneas y deberían ser reconsideradas. Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a MERIDIA R.E. III SOCIMI a incluir una pérdida en sus estados financieros consolidados.

Por otra parte, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que MERIDIA R.E. III SOCIMI vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en el mercado las acciones de la Sociedad.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión.

La cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a 78.500.000,00 euros, representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI celebrada el 29 de junio de 2018 (en los términos previstos en el artículo 297.1.a), el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 21 de septiembre de 2018, un aumento de capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El aumento de capital social es de 13.036.393 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 13.036.393 acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie y mismos derechos que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emitirán por un valor nominal de 1,00 euros más una prima de emisión de 0,09 euros, de lo que resulta un tipo de emisión por acción de 1,09 euros.

El importe de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 14.209.668,37 euros, de los cuales 13.036.393,00 euros corresponde a la cifra del capital social (nominal) y 1.173.275,37 euros relativos a prima de emisión, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción preferente de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones serán nominativas y conferirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones ordinarias de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que el aumento se declare suscrito y desembolsado. No existen otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social resultante de MERIDIA R.E. III SOCIMI será 91.536.393 euros, representado por 91.536.393 acciones de 1,00

euro de valor nominal cada una de ellas, nominativas, integrantes de una única serie, iguales, acumulables e indivisibles y numeradas del 1 al 91.536.393, ambos inclusive. Tal como se ha comentado anteriormente se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción preferente y periodo de asignación discrecional de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 2 periodos, según se detalla a continuación:

- Período de Suscripción Preferente
- Periodo de Asignación Discrecional.

Período de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 6 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquél en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

A la fecha de la celebración de la sesión del Consejo de Administración de fecha 21 de septiembre de 2018, el número de acciones en autocartera asciende a 281.644, las cuales representan un total del 0,36% del capital social de MERIDIA R.E. III SOCIMI previo a la ampliación. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es

decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Con el fin de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, BCN 2001, S.L., accionista principal, ha renunciado irrevocablemente a los derechos de suscripción preferente que le conceden dos (2) acciones de su titularidad.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha del referido Consejo y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, **BCN 2001, S.L.** se compromete a comprar o vender a la Sociedad las acciones correspondientes al tipo de esta emisión.

Cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,09 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados de la Sociedad (excluida la autocartera) que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (los **"Inversores"**).

El derecho de suscripción preferente no ejercitado quedará automáticamente extinguido a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el período de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el **"Período de Suscripción Preferente"**).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 21 de septiembre de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del CUARTO día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad depositaria en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer los mismos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “**Desembolso**” incluido más adelante.

Período de Asignación Discrecional

Finalizado el Periodo de Suscripción Preferente, la Entidad Agente, en su caso, determinará si hay acciones sobrantes por suscribir, y se abrirá, entonces, el periodo de asignación discrecional a fin de su distribución (en adelante, el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

A tal efecto, la Entidad Agente pondrá en conocimiento del Consejo de Administración de la Sociedad el número de acciones sobrantes no más tarde del cuarto día hábil siguiente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente y se iniciará el Periodo de Asignación Discrecional.

El Periodo de Asignación Discrecional tendrá una duración de dos (2) días hábiles desde que la Entidad Agente efectúe la comunicación referida en el párrafo anterior, pudiéndose dar por finalizado el mismo día de su inicio. Durante este periodo, los Inversores podrán cursar peticiones de suscripción de acciones sobrantes ante la Entidad Agente. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, a salvo la facultad discrecional del Consejo de decidir su adjudicación, según se indica en el siguiente párrafo. Las acciones podrán colocarse entre terceros inversores en España y fuera de España según la normativa de cada país.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los inversores, sin que en ningún caso

tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Entidad Agente notificará a los inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Desembolso:

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las nuevas acciones a las cuales se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro del tipo de emisión de cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Finalmente, el desembolso íntegro del tipo de emisión de las acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional deberá realizarse en cuenta de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde de 2 días hábiles al término del Periodo de Asignación Discrecional.

Entrega de las acciones:

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

Previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación:

El Consejo de administración en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2018, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento Mercado alternativo Bursátil-SOCIMI (MAB-SOCIMI) La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

Comunicaciones a la Entidad Agente:

La Entidad Agente es Mercados y Gestión de Valores, Agencia de Valores, S.A., entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Almagro nº 21, y con CIF A-078757770. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Período de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Discrecional el número total de nuevas acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos, en particular, al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

A fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de MERIDIA R.E. III SOCIMI, tiene conocimiento de:

- La intención de acudir a la ampliación de capital por parte de Don Javier Faus Santasusana, a través de su sociedad controlada BCN 2001, S.L. y D. Adalberto Cordoncillo Antón.

- La intención de acudir a la ampliación de capital por parte de todos los accionistas principales, siendo éstos aquellos que, a la fecha del presente documento, ostentan una participación en MERIDIA R.E. III SOCIMI superior al 5% de su capital social.

En caso de que durante el transcurso de la ampliación de capital se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de Don Javier Faus, Don Adalberto Cordoncillo Antón, los accionistas principales o de cualquier otro miembro del Consejo, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

Como se ha indicado en el apartado 2.1 de este Documento, por referencia a los puntos 1.4 y 1.6 del DIIM, se efectuará una “capital call” a los inversores que han suscrito el Acuerdo de Inversión, por lo que se prevé que dichos inversores suscribirán las acciones nuevas de la ampliación de capital que les corresponda. Una vez se formalice la “capital call” y se obtenga respuesta de los inversores, como se ha indicado, la Sociedad informará a través del correspondiente hecho relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en el RDL 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de nueva emisión procedentes de la ampliación de capital son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que el aumento de capital se declare suscrito y desembolsado.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

Las acciones de la Sociedad no están sujetas a ninguna restricción a su libre transmisión, tal y como se desprende del artículo 8 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Con independencia de lo comentado anteriormente, tal y como se indicó en el apartado 2.5 del DIIM, en fecha 5 de febrero de 2016, todos los accionistas de la Sociedad a dicha fecha suscribieron un acuerdo de inversión, novado en fecha posterior el 6 de abril de 2016 y el 28 de abril de 2017 (en adelante, el “Acuerdo de Inversión”), en el que se limita la transmisión de las acciones con las exenciones y alcance ampliamente desglosado en el apartado 2.5 del DIIM.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 14/2016, actualizada por la Circular 2/2018, de 24 de julio, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento del mismo mientras la Sociedad cotice en dicho Mercado, la Sociedad designó, el 27 de octubre de 2017, a ARMABEX Asesores Registrados, S.L. como Asesor Registrado (en adelante, "**ARMABEX**").

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, ARMABEX asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 5.1.

ARMABEX fue autorizado por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de diciembre de 2008, según establece la Circular del MAB 16/2016, y está debidamente inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

ARMABEX se constituyó en Madrid el día 3 de octubre de 2008 por tiempo indefinido y está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 26097, folio 120, sección 8 y hoja M470426 e inscripción 1. Su domicilio social está en Madrid, calle Doce de Octubre número 5 y tiene N.I.F. número B-85548675. Su objeto social incluye la prestación directa o indirecta de todo tipo de servicios relacionados con el asesoramiento financiero a personas y empresas en todo lo relativo a su patrimonio financiero, empresarial e inmobiliario.

ARMABEX tiene experiencia dilatada en todo lo referente al desarrollo de operaciones corporativas en empresas. El equipo de profesionales de ARMABEX que ha prestado el servicio de Asesor Registrado está formado por un equipo multidisciplinar de profesionales que aseguran la calidad y rigor en la prestación del servicio.

ARMABEX actúa en todo momento en el desarrollo de sus funciones como Asesor Registrado, siguiendo las pautas establecidas en su código interno de conducta.

5.2 Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor

No ha habido participación de terceros.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación

El despacho Ortega-Condómines Abogados, con CIF B62711387 sociedad inscrita en el correspondiente registro de Barcelona en el tomo 42554, folio 106, hoja 241025, inscripción 1ª y cuyo domicilio social se encuentra en Avenida Diagonal nº 604, piso 6, de Barcelona, España, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las nuevas acciones de la Sociedad en el MAB.

Como entidad encargada de la llevanza del libro registro de accionistas de la Sociedad ha prestado y presta sus servicios, la sociedad BNP Paribas S.A., Sucursal en España, entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Ribera del Loira nº 28, y con CIF W-0012958-E.

Como entidad agente de la ampliación de capital MG VALORES presta sus servicios la sociedad Mercados y Gestión de Valores, Agencia de Valores, S.A., entidad constituida con arreglo a la legislación española, con domicilio social en Madrid, calle Almagro nº 21, y con CIF A-078757770.

**ANEXO I CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE AUDITORÍA
PARA EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**



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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

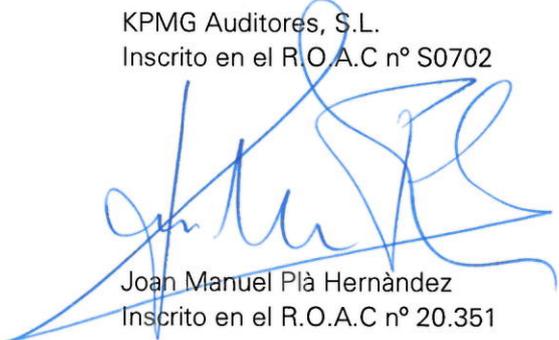
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante,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

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

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

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

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



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

30 de abril de 2018



Meridia

Real Estate III Socimi

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la
Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017**

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



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

Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2017

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2017

(Junto con el Informe de Auditoría)

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2017

(Expresados en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Inmovilizado intangible	Nota 5	8.772,46	-
Concesiones		7.922,46	-
Patentes, licencias, marcas y similares		850,00	-
Inmovilizado material	Nota 6	398.991,51	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		398.991,51	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	219.015.192,53	119.967.293,40
Terrenos		65.366.271,82	43.030.072,03
Construcciones		117.506.620,90	76.752.836,63
Inversiones en adaptación y anticipos		36.142.299,81	184.384,74
Inversiones financieras a largo plazo		2.032.901,21	1.199.593,98
Créditos a empresas	Nota 11	45.398,92	149.846,00
Derivados	Nota 11 y 12	69.377,92	8.898,94
Otros activos financieros	Nota 11	1.918.124,37	1.040.849,04
Total activos no corrientes		221.455.857,71	121.166.887,38
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		2.925.701,16	1.152.369,59
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	Nota 11	1.577.932,56	614.292,54
Deudores varios	Nota 11	338.704,24	151.983,44
Personal		13.449,00	-
Activos por impuestos corrientes	Nota 17	2.829,15	872,75
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 11 y 17	992.786,21	385.220,86
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 11	777.682,14	98.380,55
Créditos a empresas		104.447,74	98.380,55
Otros		673.234,40	-
Periodificaciones a corto plazo		121.609,59	53.213,40
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.042.634,75	2.487.179,05
Tesorería		8.042.634,75	2.487.179,05
Total activos corrientes		11.867.627,64	3.791.142,59
Total activo		233.323.485,35	124.958.029,97

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2017

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Fondos propios		69.715.516,34	35.213.984,85
Capital			
Capital escriturado		78.500.000,00	39.391.565,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(289.900,00)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.177.580,15)	-
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(4.317.003,51)	(4.177.580,15)
Socios externos		3.228.808,53	-
Total patrimonio neto	Nota 13	72.944.324,87	35.213.984,85
Deudas a largo plazo	Nota 15	140.435.013,49	87.133.840,64
Deudas con entidades de crédito		90.814.999,72	57.344.021,32
Derivados	Nota 12	290.901,88	258.877,41
Otros pasivos financieros		49.329.111,89	29.530.941,91
Total pasivos no corrientes		140.435.013,49	87.133.840,64
Deudas a corto plazo	Nota 15	17.620.273,82	1.253.334,58
Deudas con entidades de crédito		3.301.419,47	1.253.334,58
Otros pasivos financieros		14.318.854,35	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.323.873,17	1.301.709,26
Acreedores varios	Nota 15	2.032.285,12	1.257.846,63
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	283.280,22	36.283,88
Anticipos de clientes		8.307,83	7.578,75
Periodificaciones a corto plazo		-	55.160,64
Total pasivos corrientes		19.944.146,99	2.610.204,48
Total patrimonio neto y pasivo		233.323.485,35	124.958.029,97

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
Correspondiente al ejercicio terminado en
31 de diciembre de 2017**

(Expresadas en euros)

	<i>Nota</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20	9.140.390,16	2.928.339,08
Prestaciones de servicios		9.140.390,16	2.928.339,08
Otros ingresos de explotación		2.882.856,23	806.024,63
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente		2.882.856,23	806.024,63
Gastos de personal		(205.921,53)	(77.874,43)
Sueldos, salarios y asimilados		(165.365,10)	(61.131,87)
Cargas sociales	Nota 19	(40.556,43)	(16.742,56)
Otros gastos de explotación		(11.035.480,29)	(5.609.881,56)
Servicios exteriores		(9.641.923,70)	(5.206.840,46)
Tributos		(1.393.556,59)	(403.041,10)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6, 7	(1.845.690,47)	(667.834,96)
Otros resultados		1.012.254,23	(2.214,87)
 Resultado de explotación		(51.591,67)	(2.623.442,11)
Ingresos financieros		42.019,41	9.909,86
De terceros		42.019,41	9.909,86
Gastos financieros		(4.457.379,22)	(1.314.069,43)
De terceros		(4.457.379,22)	(1.314.069,43)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 12	28.756,50	(249.978,47)
Cartera de negociación y otros		28.756,50	(249.978,47)
Resultado financiero		(4.386.603,31)	(1.554.138,04)
Resultado antes de impuestos		(4.438.194,98)	(4.177.580,15)
Resultado consolidado del ejercicio		(4.438.194,98)	(4.177.580,15)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(4.317.003,51)	(4.177.580,15)
Resultado atribuido a socios externos		(121.191,47)	-

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

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

(Expresados en euros)

	2017	2016
Resultado consolidado del ejercicio	(4.438.194,98)	(4.177.580,15)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(4.438.194,98)	(4.177.580,15)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a la Sociedad dominante	(4.317.003,51)	(4.177.580,15)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a socios externos	(121.191,47)	(4.177.580,15)

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

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

31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros)

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

	Capital escriturado	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Total
Saldo al 20 de enero de 2016	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	(4.177.580,15)	(4.177.580,15)
Operaciones con socios o propietarios			
Constitución	100.000,00	-	100.000,00
Aumentos de capital	39.291.565,00	-	39.291.565,00
Saldo al 31 de diciembre de 2016	39.391.565,00	(4.177.580,15)	35.213.984,85

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

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

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en euros)

	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(4.438.194,98)	(4.177.580,15)
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	1.845.690,47	667.834,96
Ingresos financieros	(42.019,41)	(9.909,86)
Gastos financieros	4.457.379,22	1.314.069,43
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(28.454,51)	249.978,47
Periodificaciones	(123.556,83)	1.947,24
Cambios en el capital corriente		
Deudores y cuentas a cobrar	(1.150.360,82)	(766.275,98)
Otros activos corrientes	(622.970,75)	(386.093,61)
Acreedores y otras cuentas a pagar	988.960,58	1.301.709,26
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(2.603.006,48)	(486.421,10)
Cobros de intereses	42.019,41	9.909,86
Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de explotación	(1.674.514,10)	(2.280.831,48)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado intangible	(8.772,46)	-
Inmovilizado material	(404.983,04)	-
Inversiones inmobiliarias	(86.893.961,74)	(120.635.128,36)
Otros activos financieros	(1.550.509,73)	(1.289.075,59)
Cobros por desinversiones		
Otros activos financieros	98.379,89	-
Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de inversión	(88.759.847,08)	(121.924.203,95)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	39.108.435,00	39.391.565,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	(17.989.542,00)	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	17.699.642,00	-
Venta de participaciones a socios externos	3.350.000,00	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con accionistas	36.546.617,00	12.662.652,96
Deudas con entidades de crédito	17.191.565,06	58.559.764,96
Deudas con empresas vinculadas	-	15.000.000,00
Otros pasivos financieros	1.580.797,42	1.318.636,94
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(1.497.697,60)	(240.405,38)
Flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	95.989.816,88	126.692.214,48
Aumento neto del efectivo o equivalentes	5.555.455,70	2.487.179,05
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	2.487.179,05	-
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	8.042.634,75	2.487.179,05

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2017

(1) Información General

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

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

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

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

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

SOCIMI, Ley 11/2009

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

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

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

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

- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto 2017.
- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 julio de 2017. Con fecha 27 de octubre de 2017 se procedió a formalizar escritura pública de ampliación de capital por importe de 3.350 miles de euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona. Con dicha aportación la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. pierde la condición de sociedad unipersonal, manteniendo la Sociedad una participación sobre la misma a 31 de diciembre de 2017 de un 77,67%. En este sentido, MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. se acogió al régimen de SOCIMI en fecha 12 de julio de 2017. Así, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, dicha sociedad participada no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, estimándose que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley.
- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.
- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.
- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.
- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, así como la sociedad participada MRE III-Proyecto Cinco SOCIMI, S.A. que está participada en un 77,67%, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir:
 - (a) del arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y/o
 - (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

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

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

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

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

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 13.

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

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

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

Las sociedades participadas durante el ejercicio 2016 obtuvieron pérdidas, por lo que en cumplimiento de los requisitos mercantiles no han sido distribuidos dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2017, y adicionalmente, la Sociedad también obtuvo pérdidas durante el ejercicio 2016, por lo que por los motivos anteriores, no fue necesario para el ejercicio 2016 la distribución de dividendos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En relación al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017, figuran las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. que han generado beneficios, por lo que será obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

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

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

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

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

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 el 31 de marzo de 2018.

(b) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, por lo que su ejercicio social en el ejercicio anterior correspondía al ejercicio comprendido entre el 20 de enero de 2016 y el 31 diciembre de 2016. En este sentido las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales del ejercicio 2016 que fueron formuladas el 27 de octubre de 2017.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

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

- La estimación de las vidas útiles del inmovilizado implica un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por los técnicos del Grupo.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por expertos independientes.
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.
- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la necesidad de reconocer provisiones, principalmente, por reclamaciones diversas con clientes.
- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros. (véase nota 4(i))

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016, aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2017 ha sido la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(1.886.333,23)</u>
	<u>(1.886.333,23)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(1.886.333,23)</u>
	<u>(1.886.333,23)</u>

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

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

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

La propuesta de distribución de las pérdidas de 2017 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(4.258.968,85)</u>
	<u>(4.258.968,85)</u>

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

<u>Aplicación</u>	<u>Euros</u>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(4.258.968,85)</u>
	<u>(4.258.968,85)</u>

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

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

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

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

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

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

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

Las políticas contables de las sociedades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas. Las sociedades dependientes tienen un ejercicio temporal en el ejercicio 2016 diferente al de la Sociedad Dominante por haberse constituido con posterioridad a la constitución de la Sociedad, siendo en las siguientes fechas:

- MRE-III Proyecto Uno, S.L.U. se constituyó el 22 de marzo de 2016.
- MRE-III Proyecto Dos, S.L.U. se constituyó el 11 de mayo de 2016.
- MRE-III Proyecto Tres, S.L.U. se constituyó el 11 de mayo de 2016.
- MRE-III Proyecto Cuatro, S.L.U. se constituyó el 9 de agosto de 2016.
- MRE-III Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. se constituyó el 9 de agosto de 2016.

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

Asimismo, en el ejercicio 2017 se han constituido las siguientes sociedades, figurando el ejercicio para estas sociedades el comprendido entre la fecha de constitución y el 31 de diciembre de 2017:

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

(c) Socios externos

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

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

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

(c) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

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

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

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

(d) Inmovilizado intangible

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

(i) Costes posteriores

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

(ii) Vida útil y Amortizaciones

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

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

(e) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

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

(ii) Amortizaciones

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

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

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

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

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

(iii) Costes posteriores

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

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

(iv) Deterioro del valor de los activos

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

(f) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica en este epígrafe los terrenos y construcciones, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de enero de 2018.

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

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

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

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(h) Arrendamientos****(i) Contabilidad del arrendador**

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

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

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

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(ii) Instrumentos de patrimonio neto propios**

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

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

(iii) Principios de compensación

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

(iv) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

(v) Coste amortizado

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

(vi) Valor razonable

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(vii) Deterioro de valor de activos financieros**

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

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

(viii) Pasivos financieros

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

El Grupo valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos en co-inversión (véase nota 15) en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito de la sociedad del Grupo prestataria, por ejemplo la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

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

(ix) Bajas y modificaciones de activos y pasivos financieros

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

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

(j) Contabilidad de operaciones de cobertura

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

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

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

(l) Provisiones

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

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

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

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

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

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

(i) Prestación de servicios

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

(n) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

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

(iii) Valoración

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

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

(p) Medioambiente

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

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

(5) Inmovilizado intangible

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

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, no existen elementos de inmovilizado intangible en uso que estén totalmente amortizados.

(6) Inmovilizado material

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

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

Cómo altas de inmovilizado material el ejercicio 2017 figura la adquisición de una instalación fotovoltaica.

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, no existen elementos de inmovilizado material en uso que estén totalmente amortizados.

b) Seguros

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

(7) Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Descripción	Euros			
	2016			
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso	Total
Coste al 20 de enero de 2016	-	-	-	-
Altas	43.030.072,03	77.420.671,59	184.384,74	120.635.128,36
Coste al 31 de diciembre de 2016	43.030.072,03	77.420.671,59	184.384,74	120.635.128,36
Amortización acumulada al 20 de enero de 2016	-	-	-	-
Amortizaciones	-	(667.834,96)	-	(667.834,96)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2016	-	(667.834,96)	-	(667.834,96)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2016	43.030.072,03	76.752.836,63	184.384,74	119.967.293,40

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

- Adquisición con fecha 30 de junio de 2017 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., de una nave industrial en Seseña, Toledo por un importe total activado de 8.410 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicha nave se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2017 un 100% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 15, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 es de 4.318.750,04 euros.

- Adquisición en los meses de julio y agosto de 2017 de varios inmuebles sitios en la zona del 22@ de Barcelona mediante varias escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. por un importe total de 27,6 millones de euros, incluido en dicho importe los gastos asociados a dichas adquisiciones. Parte del pago de dichas compras ha sido aplazada hasta los meses de julio, agosto y septiembre de 2018, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 330 miles de euros, importe que reduce el coste de adquisición de dichos inmuebles. En este sentido figura en el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo un importe de 13.949 miles de euros, correspondiente a los importes aplazados por la adquisición de dichos inmuebles que se valoran a coste amortizado. Como garantía de pago de dichos importes aplazados figuran hipotecas sobre los inmuebles a favor de los vendedores de los mismos. Asimismo, figuran condiciones suspensivas en las escrituras de compraventa en el caso que no se pague dichos importes aplazados. Los administradores de la Sociedad estiman remoto que no se proceda a efectuar el pago de los importes restantes.

Por otro lado, las mencionadas escrituras de compraventa establecen posibles ajustes de precio únicamente al alza para el supuesto en que el proyecto de reparcelación resulte en una cesión del suelo a la administración pública inferior a la establecida a la fecha de compra, lo que redundaría en un incremento de los metros cuadrados de techo. A la fecha de preparación de las cuentas anuales consolidadas no figuran cambios en dicho sentido, por lo que no ha sido necesario ajuste alguno en precio, por no haberse aprobado aún el plan de reparcelación.

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

El objeto de dichos inmuebles es proceder a la demolición de las construcciones que figuran en los mismos, y así proceder a la construcción de diversos edificios de oficinas y viviendas, siendo las mismas gestionadas mediante su alquiler. En este sentido, se ha procedido a la activación durante el ejercicio 2017 de costes de los estudios previos para proceder al derribo de las construcciones que figuran en dichos inmuebles, así como estudios del proyecto constructivo, por un importe total de 665 miles de euros. Por lo anterior, todos los importes activados por la adquisición y adecuación de dichos inmuebles figuran registrados en epígrafe de "Inversiones en adaptación y anticipos", dentro de Inversiones Inmobiliarias.

Adicionalmente, la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. ha procedido a la adquisición de determinados inmuebles situados en el 22@ de Barcelona, formalizándose las escrituras de compraventa en fechas 16 de octubre de 2017 y 27 de octubre de 2017 por un importe de 2.417 miles de euros. Asimismo, se ha procedido a formalizar en escritura pública de fecha 27 de octubre de 2017 una ampliación de capital por importe de 3.350 miles de euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona.

- Adquisición con fecha 21 de julio de 2017 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., de un edificio de oficinas en Madrid, figurando un importe total activado por dicha adquisición de 16.755 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicho edificio de oficinas se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2017 un 100,00% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 15, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 es de 9.500.000,00 euros.

- Se ha reconocido como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 1.500.000 euros correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara, siendo dicho anticipo y la adquisición de dicho almacén regulados mediante contrato de compraventa de fecha 3 de agosto de 2017 formalizada por parte de MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. Dicho contrato establece una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor, siendo la fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad del inmueble el 28 de diciembre de 2017. En caso de que la compraventa finalmente no se ejecutara, la sociedad participada podría perder dicho anticipo. A la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas se ha ejecutado la opción de compra, habiéndose formalizado escritura de compraventa del inmueble en fecha 8 de marzo de 2018, por un importe de 10.250 miles de euros.
- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se ha procedido con fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo ha pasado a ser el único propietario del edificio en que se engloba el mismo. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito por importe de 1,5 millones de euros con garantía hipotecaria del inmueble adquirido, con vencimiento en ejercicio 2024, y que mantiene las mismas condiciones que el préstamo hipotecario que ya tenía dicha sociedad participada (ver nota 15). Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2024.
- Con fecha 8 de noviembre de 2017 la sociedad participada MRE III Proyecto Ocho, S.L.U. procedió a la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m2. Dicho activo figura como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario (ver nota 15), cuyo saldo pendiente a 31 de diciembre de 2017 asciende a 22.350 miles de euros.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2016 estaba compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

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

- Adquisición con fecha 29 de abril de 2016 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., de nueve inmuebles entre edificios, oficinas y nave industrial, en Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Madrid, Guadalajara, y Hospitalet de Llobregat, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2017 un 71% de la superficie total disponible (un 63% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2016).

Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras, según se indica en la nota 15, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 es de 21.309.609,00 euros, siendo a 31 de diciembre de 2016 de 21.835.000,00 euros.

- Adquisición con fecha 6 de octubre de 2016 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., de dos inmuebles destinados a oficinas, ambos ubicados en Viladecans (Barcelona), siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2017 un 83% de la superficie total disponible (un 81% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2016).

Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras según figura en la nota 15, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 es de 18.003.200,00 euros (siendo a 31 de diciembre de 2016 de 18.560.000,00 euros).

- Adquisición con fecha 30 de septiembre de 2016 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., de seis inmuebles: Diagonal, Esplugues, Inbisa, Tenaria, Sant Joan y la Estrella, destinados a oficinas, ubicados en Barcelona, Esplugues de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Pamplona, Barcelona y Aoiz, respectivamente, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2017 un 97% de la superficie total disponible (un 90% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2016).

Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 15, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 es de 19.705.937,98 euros (siendo a 31 de diciembre de 2016 de 20.032.694,62 euros).

a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

b) Seguros

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

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

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

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre 2016 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros			Neto
		Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	
					2016
Edificio Omega	100,00%	12.693.308,45	(103.051,97)	-	12.590.256,48
Julian Camarillo, 29 CityPark	69,36%	3.954.148,89	(32.984,22)	-	3.921.164,67
Julian Camarillo 29, Diapason	79,60%	415.041,62	(2.459,67)	-	412.581,95
Bruselas CityPark	66,01%	790.144,35	(7.108,08)	-	783.036,27
Atenas CityPark	57,43%	892.210,86	(7.648,13)	-	884.562,73
Londres CityPark	11,63%	302.119,49	(2.589,40)	-	299.530,09
Edificio Australia, Viladecans	11,42%	2.006.179,36	(7.276,28)	-	1.998.903,08
Edificio Brasil, Viladecans	24,58%	3.542.938,29	(12.902,57)	-	3.530.035,72
Diagonal 453, Barcelona	26,84%	1.179.975,33	(3.238,65)	-	1.176.736,68
Av. Paisos Catalans - Esplugues	12,39%	1.687.642,34	(5.149,58)	-	1.682.492,76
La Estrella - Tajonar - Pamplona	100,00%	177.886,21	(724,60)	-	177.161,61
		<u>27.641.595,19</u>	<u>(185.133,15)</u>	-	<u>27.456.462,04</u>

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

	Euros	
	2017	2016
Ingresos por alquiler	9.140.390,16	2.928.339,08
Ingresos accesorios y otros	2.882.856,23	806.024,63
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(4.966.338,47)	(1.289.993,91)
De las inversiones que no generan ingresos	(1.181.834,03)	(771.064,15)
Neto	<u>5.868.337,75</u>	<u>1.672.825,65</u>

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCHIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(8) Arrendamientos operativos - Arrendador**

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (73,44% y 88,51%, respectivamente), siendo los contratos más significativos contratos con duraciones entre dos y doce años.

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hasta un año	10.952.886,40	3.500.990,00
Entre uno y cinco años	16.268.811,11	2.597.736,00
Más de cinco años	3.413.795,87	201.913,00
	30.635.493,38	6.300.639,00

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de enero de 2018.

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

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

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

(10) Activos Financieros por Categorías

- (a) Clasificación de los activos financieros por categorías

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

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	Euros	
	31 de diciembre de 2016	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		
Instrumentos financieros derivados	8.898,94	-
Total	8.898,94	-
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>		
Créditos a terceros	149.846,00	98.380,55
Depósitos y fianzas	1.040.849,04	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	614.292,54
Deudores varios	-	151.983,44
Total	1.190.695,04	864.656,53
Total activos financieros	1.199.593,98	864.656,53

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

(11) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales**(a) Inversiones financieras**

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

	31 de diciembre de 2017	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados de cobertura	69.377,92	-
Préstamo	45.398,92	104.447,74
Otros		669.981,85
Depósitos y fianzas	1.918.124,37	3.252,55
Total	2.032.901,21	777.682,14
	31 de diciembre de 2016	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados de cobertura	8.898,94	-
Préstamo	149.846,00	98.380,55
Depósitos y fianzas	1.040.849,04	-
Total	1.199.593,98	98.380,55

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

Los activos financieros que tiene el Grupo, corresponden principalmente a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que está obligada a depositar en el organismo pertinente (INCASOL, Instituto de la Vivienda de Madrid, en la Consejería de Fomento de Castilla la Mancha, etc, según corresponda a su localización). Los edificios ubicados en Navarra no tienen obligación de depositar la fianza. Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha depositado en los organismos públicos; y en contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver Nota 15).

Por otra parte, se registra dos préstamos concedidos a dos de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017 un importe de 149.846,66 euros (a 31 de diciembre de 2016 el importe pendiente ascendía a 248.226,55 euros), con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

En concepto de instrumentos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias figura el valor de determinados derivados que mantienen algunas sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 12).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Anticipos a acreedores	290.981,09	-
<i>No vinculadas</i>		
Clientes	1.577.932,56	614.292,54
Otros deudores	47.723,15	151.983,44
Personal	13.449,00	-
Administraciones Públicas por impuesto sobre sociedades	2.829,15	872,75
Otros créditos con las Administraciones Públicas	992.786,21	385.220,86
Total	2.925.701,16	1.152.369,59

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

(c) Clasificación por vencimientos

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(12) Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase nota 15). El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,255% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

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

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 14.640,84 euros como pasivo no corriente (a 31 de diciembre de 2016 era de 118.715 euros como pasivo no corriente), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 15.712,67 euros como pasivo no corriente (115.276 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase nota 15). El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,13% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente, en ambas entidades financieras.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 1.904,52 euros como activo no corriente (12.025 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 2.012,67 euros como activo no corriente (12.861 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,11% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 65.460,73 euros como activo no corriente (8.898,94 euros a 31 de diciembre de 2016 como activo no corriente).

Asimismo, dicha sociedad participada suscribió el 5 de octubre de 2017 con CaixaBank, S.A. un contrato de permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con la misma entidad en la misma fecha (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,51% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 5.954,28 euros como pasivo no corriente.

- La sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco de Santander, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,55% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero semestralmente.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 75.974,39 euros como pasivo no corriente.

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. suscribió el 8 de noviembre de 2017 con Bankia, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,675% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 178.619,70 euros como pasivo no corriente.

(13) Patrimonio Neto

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

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2017 el capital social asciende a 78.500.000,00 euros representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, A 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 39.391.565,00 euros, representado por 39.391.565 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

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

<u>Sociedad</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>		<u>31 de diciembre de 2016</u>	
	<u>Número de participaciones</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Número de participaciones</u>	<u>Porcentaje de participación</u>
The Church Pension	12.366.896	15,75%	-	-
Periza Industries S.à.r.l.	10.305.745	13,13%	14.251.217	36,18%
Dreof II UK Meridia Holdings I Limited	7.557.547	9,63%	4.738.407	12,03%
Dreof II UK Meridia Holdings II Limited	3.435.248	4,38%	4.738.407	12,03%
Dreof II UK Meridia Holdings III Limited	3.435.248	4,38%	4.738.407	12,03%
	37.100.684	47,27%	28.466.438	72,27%

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

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
A inicio del ejercicio	39.391.565,00	-
Constitución	-	100.000,00
Ampliaciones de capital	39.108.435,00	39.291.565,00
Adquisición de acciones propias	(17.989.542,00)	
Venta de acciones propias	17.699.642,00	
A fin del ejercicio	<u>78.210.100,00</u>	<u>39.391.565,00</u>

Pese a que el patrimonio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 está por debajo del capital social, situándose en un 93% del mismo (95% a 31 de diciembre de 2016), esta situación viene principalmente ocasionada por gastos de constitución de la Sociedad, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación en que figuren dudas sobre la aplicación del principio de gestión continuada, pese a haber una situación en que el patrimonio es inferior al capital social.

Se ha aumentado el capital social a 31 de diciembre de 2017 por un importe de 13.478.670,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de junio de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 18 de julio de 2017.

Adicionalmente, se ha aumentado también el capital social a 31 de diciembre de 2017 por un importe de 7.629.765,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 19 de julio de 2017, formalizada en escritura pública el 20 de julio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de agosto de 2017.

Por último, se ha aumentado el capital social a 31 de diciembre de 2017 por un importe de 18.000.000,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de septiembre de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 17 de octubre de 2017.

(b) Autocartera

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

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

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

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

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

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

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

<u>Sociedad</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Euros</u>		
	<u>Número</u>	<u>Nominal</u>	<u>Coste</u>
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>
	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>

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

(c) **Socios externos**

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

<u>Sociedad</u>	<u>Saldo al 1 de enero</u>	<u>Altas por transacciones con el Grupo</u>	<u>Participación en beneficios/(pérdidas)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre</u>
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	-	3.350.000,00	(121.191,47)	3.228.808,53
Total	0,00	3.350.000,00	(121.191,47)	3.228.808,53

La composición del saldo de socios externos por sociedad y por conceptos se muestra en a continuación, en euros:

<u>Sociedad</u>	<u>Capital social</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Total</u>
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	3.350.000,00	(121.191,47)	3.228.808,53
Total	3.350.000,00	(121.191,47)	3.228.808,53

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

(14) Pasivos Financieros por Categorías

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable se muestra en el Anexo III.

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

(15) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

- (a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

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

	Euros	
	31.12.2016	
	No corriente	Corriente
<i>Vinculada</i>		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	12.662.652,96	-
Intereses créditos accionistas	549.652,01	-
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	15.000.000,00	-
<i>No vinculadas</i>		
Deudas con entidades de crédito	59.109.637,62	1.318.057,00
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(1.765.616,30)	(280.293,00)
Intereses	-	215.570,58
Instrumentos financieros derivados de negociación	258.877,41	-
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	1.318.636,94	-
Total	87.133.840,64	1.253.334,58

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

Como Deudas con vinculadas figuran los siguientes contratos de préstamo:

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

Como deudas con accionista con tipo de interés contingente figuran las siguientes deudas:

- Préstamo formalizado el 27 de abril de 2016 entre MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industrias S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2031. En este momento se deberá pagar el importe entregado inicialmente, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto, no aplicando dicho devengo a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industrias S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Sabadell, S.A. y CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 intereses por importe de 216.754,27 euros (no aplicando dicho devengo de intereses a 31 de diciembre de 2016).
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industrias S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 30,1% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 intereses por importe de 281.053,15 euros (no aplicando dicho devengo a 31 de diciembre de 2016).

Como Deudas con entidades de crédito figuran los siguientes contratos de préstamo:

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 53.942.068,64 euros (53.130.946,38 euros a 31 de diciembre de 2016). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 y de 2016 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido a 31 de diciembre de 2017 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario. En el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 también fue reconocido, habiendo sido amortizado durante el ejercicio 2017.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 31.423.247,28 euros (31.864.944,25 euros a 31 de diciembre de 2016). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, se cumplían los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- iii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. con la entidad CaixaBank, S.A. con fecha 30 de septiembre de 2016 y con vencimiento el 30 de septiembre de 2024, por un importe total de 20.108.100,00 euros.

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 130% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas (derivadas del contrato de préstamo y del contrato de cobertura de tipo de interés).
- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, el contrato de adquisición, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento y cuentas de los prestatarios
- Poderes irrevocables en favor del prestamista
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social del prestatario, otorgada por la Sociedad dominante a favor del prestamista, en garantía de las obligaciones del prestatario

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

Dicho contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de septiembre de 2024, donde de forma agregada se habrá amortizado el 26,56% del total concedido. La siguiente cuota será del 73,43% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de septiembre de 2024.

Asimismo, el mencionado préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía de ambos préstamos asciende a 37.671.326,41 euros (34.971.402,77 euros a 31 de diciembre de 2016). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria por la totalidad del préstamo, así como para cubrir 1 año de intereses a un tipo fijo preestablecido, un año y medio de interés de demora, y un importe de 500 miles de euros en costas.

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

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

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

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

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

Como proveedores de inmovilizado a corto plazo, figura principalmente los importes pendientes de pago correspondientes a la adquisición del inmueble descrita en el punto 5, por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.

(b) Otra información sobre las deudas

(i) Características principales de las deudas

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

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores varios a pagar es como sigue:

	<u>Euros</u>
	<u>31.12.2017</u>
	<u>Corriente</u>
<i>Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	150.252,03
<i>No Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	<u>1.882.033,09</u>
Total	<u>2.032.285,12</u>

	<u>Euros</u>
	<u>31.12.2016</u>
	<u>Corriente</u>
<i>Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	141.861,19
<i>No Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	<u>1.115.985,44</u>
Total	<u>1.257.846,63</u>

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se observa en la nota 19, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

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

(d) Clasificación por vencimientos

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

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

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

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	40
Ratio de las operaciones pagadas	41	44
Ratio de las operaciones pendientes de pago	17	25
	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	12.276.075,76	3.890.849,00
Total pagos pendientes	1.306.196,52	590.495,00

(17) Situación Fiscal

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

	Euros
	31.12.2017
	Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	2.829,15
Impuesto sobre el valor añadido y similares	992.786,21
	995.615,36
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	248.194,68
Seguridad Social	5.132,33
Retenciones	29.953,21
	283.280,22
	Euros
	31.12.2016
	Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	872,75
Impuesto sobre el valor añadido y similares	385.220,86
	386.093,61
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	9.743,51
Seguridad Social	2.813,27
Retenciones	23.727,10
	36.283,88

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

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

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

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

(a) Impuesto sobre beneficios

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

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

No figura gasto por impuesto sobre sociedades.

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

Año	<u>Euros</u>	
	<u>30.09.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
2016	(4.177.580,15)	(4.177.580,15)
2017 (provisional)	(4.438.194,98)	-

(18) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

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

(19) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 11 y 15.

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

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

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

2016	Euros		
	Accionistas	Vinculadas	Total
<i>Gastos</i>			
Servicios recibidos	-	822.258,98	822.258,98
Intereses crédito	549.652,01	-	549.652,01
Total Gastos	549.652,01	822.258,98	1.371.910,99

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio 2016 los Consejeros no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no figura personal de Alta Dirección.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio 2016 se han satisfecho 31 miles de euros y 31 miles de euros, respectivamente por el seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

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

Durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

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

(20) Ingresos y Gastos

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamientos	9.140.390,16	2.928.339,08
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente	2.876.120,09	806.024,63
Venta electricidad	6.736,14	-
Total	12.023.246,39	3.734.360,71

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

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

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

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

(b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2017	2016
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	38.743,43	16.742,56
Otros gastos sociales	1.813,00	
	40.556,43	16.742,56

(c) Información sobre empleados

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

A 31 de diciembre de 2016 había tres empleados con categoría de administrativo, correspondiendo a tres mujeres. No figura a 31 de diciembre de 2016 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

(d) Derechos de emisión

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

(21) Honorarios de auditoría

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

	Euros	
	2017	2016
Por servicios de auditoría	92.750,00	82.100,00
Por otros servicios	123.500,00	-
	216.250,00	82.100,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2017 y 2016, con independencia del momento de su facturación.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(22) Exigencias normativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

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

Requisito de observación	Información ejercicio 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad dominante se ha constituido el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de su constitución en el ejercicio 2016, reservas del periodo en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Tal y como se ha indicado en la nota 1, los resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad dominante, así como de sus sociedades participadas, y que corresponden al primer ejercicio de actividad de dichas sociedades, son pérdidas, por lo que no se han distribuido dividendos, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuanto a distribución de dividendos, requerido por el artículo 11 de dicha Ley. En el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 figura la sociedad dependiente MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. que tienen beneficios, por lo que deberá procederse al pago de dividendos en dichas sociedades durante el ejercicio 2018.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p>Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016. - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley. - MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.
--	---

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

<p>g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 53.942 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 55.126 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 con un valor neto contable 53.131 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 53.586 miles de euros). - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 31.423 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 32.031 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 con un valor neto contable 31.865 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 31.981 miles de euros). - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 37.671 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 38.177 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 con un valor neto contable de 34.971 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 35.071 miles de euros). - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 8.441 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 8.486 miles de euros. - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 16.803 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 16.895 miles de euros.
---	---

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	<ul style="list-style-type: none"> - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 1.550 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 1.500 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 1.500 miles de euros. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 9.000 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 35.311 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 35.384 miles de euros. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III - Proyecto Trece, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades.
<p>h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>La Sociedad se ha constituido el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley</p>

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****(23) Hechos Posteriores**

Los hechos posteriores ocurridos desde 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

- El 16 de enero de 2018 la Sociedad firmó una financiación puente mediante póliza de crédito de importe máximo quince millones de euros, con Banco Santander S.A. con el propósito de financiar la realización de inversiones por la Sociedad hasta el momento en que se aprueben las correspondientes ampliaciones de capital, momento en el cual se procederá al reembolso de la póliza de crédito.
- La sociedad participada MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. ha procedido, con fecha 8 de marzo a la adquisición de una plataforma logística de 27.500 m2 en Alovera (Guadalajara) por diez millones y medio de euros. El vendedor ha financiado la adquisición aplazando parte del precio de la misma.
- La sociedad participada MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con fecha 22 de marzo adquirió el 90% de un edificio de oficinas de cerca de 7.000m2 en el distrito financiero de Madrid. Se espera ejercer en las próximas semanas las opciones de compra por el 10% restante. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito con garantía hipotecaria por un importe de diecisiete millones de euros, con vencimiento en el ejercicio 2025. Asociado a dicho préstamo se ha formalizado también un contrato de cobertura de tipos de interés con el mismo vencimiento.
- El 8 de marzo MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. amplía su capital por aportaciones de la Sociedad y de nuevos accionistas. Tras este aumento la Sociedad pasa a tener una participación del 71,38% en el capital de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.

El importe de la totalidad de las adquisiciones de inmuebles mencionadas en los puntos anteriores, asciende a un total de treinta y un millones de euros. El importe neto pagado se ha efectuado con cargo a la tesorería existente y a una primera disposición de la póliza puente de la Sociedad.

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

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

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

**Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)**

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Participación		
				Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

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

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

2017	Euros				
	2018	2019	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>					
Instrumentos financieros derivados	-	-	69.377,92	-	69.377,92
Total	-	-	69.377,92	-	69.377,92
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>					
Créditos a terceros	104.447,74	45.398,92	-	(104.447,74)	45.398,92
Depósitos y fianzas	3.252,55	-	1.918.124,37	(3.252,55)	1.918.124,37
Otros	669.981,85	-	-	(669.981,85)	-
<i>Valores representativos de deuda</i>					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.577.932,56	-	-	(1.577.932,56)	-
Deudores varios	338.704,24	-	-	(338.704,24)	-
Personal	13.449,00	-	-	(13.449,00)	-
Total	2.707.767,94	45.398,92	1.918.124,37	(2.707.767,94)	1.963.523,29
Total activos financieros	2.707.767,94	45.398,92	1.987.502,29	(2.707.767,94)	2.032.901,21

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

2016	Euros				
	2017	2018	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>					
Instrumentos financieros derivados	-	-	8.898,94	-	8.898,94
Total	-	-	8.898,94	-	8.898,94
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>					
Créditos a terceros	98.380,55	98.380,55	51.465,45	(98.380,55)	149.846,00
Depósitos y fianzas	-	-	1.040.849,04	-	1.040.849,04
Valores representativos de deuda					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	614.292,54	-	-	(614.292,54)	-
Deudores varios	151.983,44	-	-	(151.983,44)	-
Total	864.656,53	98.380,55	1.092.314,49	(864.656,53)	1.190.695,04
Total activos financieros	864.656,53	98.380,55	1.101.213,43	(864.656,53)	1.199.593,98

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

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

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

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

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016**

	Euros	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
<i>Deudas con empresas vinculadas</i>		
Créditos con accionistas con tipo de interés fijo	12.662.652,96	-
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	549.652,01	-
Crédito con accionista tipo de interés contingente	15.000.000,00	-
<i>Deudas con entidades de crédito</i>		
Préstamo	59.109.637,62	1.318.057,00
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(1.765.616,30)	(280.293,00)
Intereses	-	215.570,58
<i>Derivados</i>	258.877,41	
<i>Otros pasivos financieros</i>	1.318.636,94	-
<i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i>		
Proveedores y Acreedores	-	1.257.846,63
Anticipos de clientes	-	7.578,75
Total pasivos financieros	87.133.840,64	2.518.759,96

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

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

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

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

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016**

	Euros							Total no corriente
	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Menos parte corriente	
<i>Deudas</i>								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	-	-	-	-	12.662.652,96	-	12.662.652,96
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	-	-	-	-	-	549.652,01	-	549.652,01
Deudas con entidades de crédito	1.318.057,00	1.754.167,00	2.194.919,00	2.524.668,00	2.718.345,00	49.917.538,62	(1.318.057,00)	59.109.637,62
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(280.293,00)	(280.293,00)	(280.293,00)	(280.293,00)	(280.293,00)	(644.444,30)	280.293,00	(1.765.616,30)
Intereses	215.570,58	-	-	-	-	-	(215.570,58)	-
Derivados	-	-	-	-	-	258.877,41	-	258.877,41
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	1.318.636,94	-	1.318.636,94
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	15.000.000,00	-	15.000.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreedores	1.257.846,63	-	-	-	-	-	(1.257.846,63)	-
Anticipos	7.578,75	-	-	-	-	-	(7.578,75)	-
Total	2.518.759,96	1.473.874,00	1.914.626,00	2.244.375,00	2.438.052,00	79.062.913,64	(2.518.759,96)	87.133.840,64

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

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

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Corriente	No corriente
NO VINCULADAS							
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euro	Euribor 3 meses+ margen de mercado	3,88%	2023	22.000.000,00	634.642,00	20.674.967,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + margen de mercado		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + margen de mercado		2023	3.000.000,00		
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(123.544,42)	(534.510,40)
Intereses	Euro					120.362,74	-
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,65%	2024	18.560.000,00	1.051.153,12	16.952.046,88
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(74.944,00)	(439.465,56)
Intereses	Euros				-	91.663,91	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,79%	2024	20.108.100,00	477.567,24	19.228.370,74
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(77.168,68)	(545.406,48)
Intereses	Euros				-	1.320,73	-
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,69%	2025	1.500.000,00	35.625,00	1.456.875,00
Intereses	Euros				-	130,88	-
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,90%	2025	7.315.000,00	162.499,94	4.156.250,10
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(22.668,62)	(149.738,85)
Intereses	Euros				-	-	-
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,86%	2022	9.500.000,00	469.250,00	9.030.750,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(39.069,20)	(138.936,48)
Intereses	Euros				-	108.642,33	-
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	3,18%	2032	22.350.000,00	447.000,00	21.903.000,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(56.196,17)	(779.202,23)
Intereses	Euros				-	95.152,67	-
					109.333.100,00	3.301.419,47	90.814.999,72
Total					154.187.318,02	3.659.840,82	137.105.291,18

Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<u>VINCULADAS</u>							
Accionistas Intereses	Euros	8%	8,07%	2022	12.662.652,96	-	12.662.652,96
							549.652,01
					<u>12.662.652,96</u>	-	<u>13.212.304,97</u>
Periza Industries S.à.r.l	Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
					<u>15.000.000,00</u>	-	<u>15.000.000,00</u>

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<u>NO VINCULADAS</u>							
<i>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euro	Euribor 3 meses+ margen de mercado	3,12%	2023	22.000.000,00	434.500,00	21.400.500,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + margen de mercado		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + margen de mercado		2023	3.000.000,00		
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(111.932,00)	(671.589,06)
Intereses	Euro					120.625,21	-
<i>MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,15%	2024	18.560.000,00	556.800,00	18.003.200,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(84.504,00)	(507.025,48)
Intereses	Euros				-	93.679,52	-
<i>MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	2,14%	2024	20.108.100,00	326.757,00	19.705.937,62
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(83.857,00)	(587.001,76)
Intereses	Euros				-	1.265,85	-
					68.668.100,00	1.253.334,58	57.344.021,32
Total					96.330.752,96	1.253.334,58	85.556.326,29

Este anexo forma parte integrante de la nota 14 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

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

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

	2016						
	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.177.580,15)	-	-	-	(4.177.580,15)
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(4.177.580,15)	-	-	-	(4.177.580,15)
Base imponible (Resultado fiscal)			(4.177.580,15)			-	(4.177.580,15)

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

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
2016			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(4.177.580,15)	-	(4.177.580,15)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

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

Informe de Gestión Consolidado

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

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

El Grupo está en su periodo de inversión. El Grupo ha realizado las siguientes inversiones durante el ejercicio 2017:

- El 30 de junio de 2017 MRE-III-Proyecto Cuatro SLU adquiere una nave industrial situada en Seseña (Toledo) con una superficie de 38.964 m².
- MRE-III-Proyecto Cinco, SLU ha realizado adquisiciones de la zona delimitada por las calles Ávila, Doctor Trueta, Badajoz, y Avda. Icaria, en la zona del 22@ Barcelona. Hoy en día hay naves industriales y diversos inmuebles, algunos de ellos protegidos.
- MRE-III-Proyecto Seis, SLU adquirió el 21 de julio de 2017 un edificio situado en la Calle Julián Caramillo 16-20 de Madrid.
- MRE-III-Proyecto Ocho adquirió el 8 de noviembre de 2017 un centro comercial situado en Gavá.

Estas adquisiciones han llevado a que el valor de las inversiones inmobiliarias aumente de 120 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 a 219 millones de euros a 31 de diciembre de 2017, habiendo también comportado un incremento de los ingresos por alquiler.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha realizado a su nombre transacción alguna con acciones propias, ni las poseía en cartera de cierre.

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

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 31.12.2016	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.699.642)	(17.699.642,00)	1,00
Saldo al 30.09.2017	289.900	289.900	1,00

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

Informe de Gestión Consolidado

4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero.

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

Informe de Gestión Consolidado

5. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 14.640,84 euros como pasivo no corriente (a 31 de diciembre de 2016 era de 118.715 euros como pasivo no corriente), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 15.712,67 euros como pasivo no corriente (115.276 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 1.904,52 euros como activo no corriente (12.025 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 31 de diciembre de 2017 es de 2.012,67 euros como activo no corriente (12.861 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

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

Informe de Gestión Consolidado

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 65.460,73 euros como activo no corriente (8.898,94 euros a 31 de diciembre de 2016 como activo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 5.954,28 euros como pasivo no corriente.

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 75.974,39 euros como pasivo no corriente.

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

Informe de Gestión Consolidado

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2017 es de 178.619,70 euros como pasivo no corriente.

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 38 días.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

Los hechos posteriores ocurridos desde 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

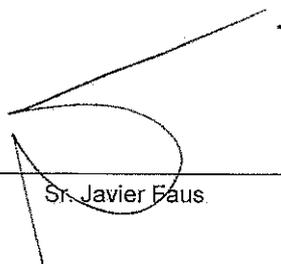
- El 16 de enero de 2018 la Sociedad firmó una financiación puente mediante póliza de crédito de importe máximo quince millones de euros, con Banco Santander S.A. con el propósito de financiar la realización de inversiones por la Sociedad hasta el momento en que se aprueben las correspondientes ampliaciones de capital, momento en el cual se procederá al reembolso de la póliza de crédito.
- La sociedad participada MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. ha procedido, con fecha 8 de marzo a la adquisición de una plataforma logística de 27.500 m² en Alovera (Guadalajara) por diez millones y medio de euros. El vendedor ha financiado la adquisición aplazando parte del precio de la misma.
- La sociedad participada MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con fecha 22 de marzo adquirió el 90% de un edificio de oficinas de cerca de 7.000m² en el distrito financiero de Madrid. Se espera ejercer en las próximas semanas las opciones de compra por el 10% restante. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito con garantía hipotecaria por un importe de diecisiete millones de euros, con vencimiento en el ejercicio 2025. Asociado a dicho préstamo se ha formalizado también un contrato de cobertura de tipos de interés con el mismo vencimiento.
- El 8 de marzo MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. amplía su capital por aportaciones de la Sociedad y de nuevos accionistas. Tras este aumento la Sociedad pasa a tener una participación del 71,38% en el capital de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A..

El importe de la totalidad de las adquisiciones de inmuebles mencionadas en los puntos anteriores, asciende a un total de treinta y un millones de euros. El importe neto pagado se ha efectuado con cargo a la tesorería existente y a una primera disposición de la póliza puente de la Sociedad.

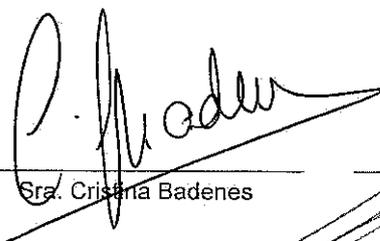
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

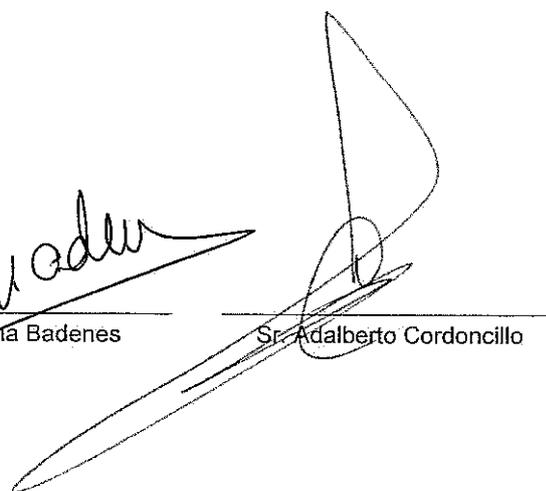
Firmantes:



Sr. Javier Faus



Sra. Cristina Badenes



Sr. Adalberto Cordoncillo