

**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

ENERO 2019

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 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 INDORMATIVO 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.	6
1.3 Identificación completa de la entidad emisora	6
2 ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	10
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	10
2.2 Información pública disponible	11
2.3 Información financiera	11
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	12
2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	14
2.6 Declaración sobre el capital circulante	15
2.7 Factores de riesgo	15
3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	22
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. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.	22
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	23
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.....	23

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	24
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	24
4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	25
5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	26
5.1 Información relativa al asesor registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor	26
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	27
5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación	27
ANEXO I	28
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2018	28
ANEXO II	29
INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERIDIA R.E. III SOCIMI Y CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS	29

1 INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INDORMATIVO 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).

Igualmente, en octubre de 2018, la Sociedad preparó, con ocasión de una ampliación de capital dineraria por importe máximo de 13.036.393 acciones ordinarias por un valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,09 euros por acción, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido (DAR), que fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018. A fecha de este documento, las acciones suscritas en la citada ampliación de capital ascienden a 13.030.983 acciones, estando dicha ampliación pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.meridiarealestateiiisocimi.com>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2017/12/merid_Folleto_20171222.pdf), (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/10/05313_Folleto_20181011.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 14 de noviembre 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, de 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 el día 20 de enero de 2016 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, con 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 71,38% 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-6**) 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 Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de diciembre de 2018 adoptó el acuerdo de realizar un aumento del capital social mediante compensación de créditos, consistente en la emisión de un total de 31.192.641 acciones de un valor nominal de 1 € cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,09 €, sin derecho de suscripción preferente al no resultar el mismo de aplicación. Dicha ampliación ha sido suscrita íntegramente mediante la compensación por importe de 33.999.978,69 € de las pólizas de crédito ("Facility Agreements") que los inversores tienen suscrito un acuerdo de inversión con la Sociedad, conforme a lo indicado en los apartados 1.4 y 1.6 del DIIM, en el marco del compromiso de financiación asumido. Dichos inversores una vez se escriture el incremento de capital dinerario indicado en el apartado 1 de este documento, ostentarán acciones representativas del 99,54% del capital social de MERIDIA R.E. III SOCIMI.

Atendiendo al acuerdo adoptado, la mencionada capitalización por compensación de créditos, que tal y como se ha indicado ascenderá en su conjunto a 33.999.978,69 €, afectará proporcionalmente a todas las pólizas de crédito suscritas con los mencionados accionistas de acuerdo al porcentaje que el nominal dispuesto en cada una de ellas represente sobre la suma total del nominal dispuesto en todas ellas (que con carácter previo a esta ampliación de capital por compensación de créditos dicho total del nominal dispuesto asciende a 49.854.218,02 €). La totalidad de las mismas tienen las mismas condiciones, devengan un tipo de interés del 8% anual y en la parte compensada se trata de importes líquidos, vencidos y exigibles.

El Consejo de Administración considera que el aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad el pasado 17 de diciembre de 2018, y publicado en un Hecho Relevante el día 17 de diciembre de 2018, y que se encuentra descrito en este documento, satisface el interés de la misma, 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.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y KPMG Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos. Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página

web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como **Anexo II** al presente DAR.

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 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, de 24 de julio, 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 23 de octubre de 2018 los estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, junto con el correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor KPMG Auditores, S.L., que se adjunta como **Anexo I** a este DAR.

Dichos estados financieros intermedios consolidados fueron formulados el pasado 17 de octubre 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 30 de junio de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses.

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 los estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses finalizados el 30 de junio de 2018, que han sido adjuntadas en el **Anexo I**.

Al 30 de septiembre 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:

(Importes en €)	(A) 31/12/2017 AUDITADO	(B = (A)/4*3) 30/09/2017 Extrapolado (9 meses)	(C) 30/09/2018 NO AUDITADO*	(C-B)/(B) Evolución
Importe neto de la cifra de negocios	9.140.390,16	6.855.292,62	11.995.600,86	74,98%
Ingresos por rentas	9.140.390,16	6.855.292,62	11.995.600,86	-
Otros ingresos de explotación	2.882.856,23	2.162.142,17	3.766.540,53	74,20%
Ingresos por gastos recuperables	2.882.856,23	2.162.142,17	3.766.540,53	-
Gastos de personal	-205.921,53	-154.441,15	-282.010,17	82,60%
Otros gastos de explotación	-11.035.480,29	-8.276.610,22	-8.376.709,58	1,21%
Amortización del inmovilizado	-1.845.690,47	-1.384.267,85	-2.185.264,65	57,86%
Otros resultados	1.012.254,23	759.190,67	416.015,27	-45,20%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-51.591,67	-38.693,75	5.334.172,26	13.885,62%
Ingresos financieros	42.019,41	31.514,56	31.142,76	-1,18%
Gastos financieros	-4.457.379,22	-3.343.034,42	-5.823.455,47	74,20%
Variación valor razonable de Inst. Financieros	28.756,50	21.567,38	-143.221,05	-764,06%
RESULTADO FINANCIERO	-4.386.603,31	-3.289.952,48	-5.935.533,76	80,41%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-4.438.194,98	-3.328.646,24	-601.361,50	81,93%
Impuestos	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-4.438.194,98	-3.328.646,24	-601.361,50	81,93%

*No auditada ni sujeta a revisión limitada del auditor

A fecha de este Documento, y teniendo en consideración las cifras consolidadas revisadas al 30 de septiembre de 2018, las principales variaciones en epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de septiembre de 2018 respecto a las cifras auditadas de 31 de diciembre de 2017 (extrapoladas a 9 meses) son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: Se produce un incremento de 5.140 miles de euros (74,98%) debido principalmente (i) a los ingresos de las inversiones realizadas durante el primer trimestre del 2018 por importe de 1.399 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 3.492 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 indicada 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 801 miles de euros debido principalmente a la amortización de los inmuebles invertidos durante el 2018 por importe de 207 miles de euros y a la mayor amortización de los 3 inmuebles mencionados en el epígrafe de importe neto de negocios por importe de 590 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. El importe registrado en este capítulo durante los primeros 9 meses del ejercicio 2018 responde principalmente a una compensación contractual recibida por la Sociedad dependiente MRE III-Proyecto Ocho, S.L.U.
- Gastos financieros: El incremento de este epígrafe por importe de 2.480 miles de euros (74,20%) se debe principalmente a (i) los intereses devengados en las financiaciones bancarias relacionadas de las adquisiciones de inmuebles del ejercicio 2018 (202 miles de euros), (ii) a el mayor coste financiero de las financiaciones vinculadas a las inversiones del ejercicio 2017 por importe de 871 miles de euros (en el 2017 únicamente se incurrieron gastos financieros desde su adquisición), (iii) a disposiciones en diferentes momentos del ejercicio 2017 y 2018 de deudas con accionistas a tipo de interés fijo por importes de 17.191 y 18.000 miles de euros, respectivamente (impactando en el incremento de este epígrafe en 947 miles de euros) y (iv) a mayores intereses ocasionado por las deudas con accionistas con tipo de interés contingente detalladas en el **Anexo I** de este documento por importe de 317 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 23 de octubre de 2018 un Hecho Relevante en el cual se actualizaban las previsiones o estimaciones de carácter numérico para el cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

Estas estimaciones incluyen la adquisición de un terreno situado en el 22@ de Barcelona el 17 de diciembre de 2018 por importe de 25'8 millones de euros, de los cuales 12'9 millones de euros se han financiado con recursos propios de la Sociedad y 12'9 millones de euros han sido aplazados hasta el 17 de marzo de 2020. Con anterioridad a la fecha del citado pago aplazado, la Sociedad determinará la forma de financiación del mismo, ya sea mediante financiación bancaria o recursos propios. Dicho activo no genera flujos en la cuenta de resultados estimada. La adquisición del activo se comunicó al Mercado, mediante la publicación de Hecho Relevante el 17 de diciembre de 2018.

A continuación se muestra una tabla con el resumen del grado de cumplimiento de dichas estimaciones para el ejercicio 2018:

(Importes en €)	(A) 31/12/2018 ESTIMADO	(B) 30/09/2018 NO AUDITADO*	(B)/(A) Grado de cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	15.594.308,92	11.995.600,90	76,92%
Otros ingresos de explotación	5.177.867,12	3.766.540,53	72,74%
Gastos de personal	-376.345,00	-282.010,17	74,93%
Otros gastos de explotación	-11.401.901,85	-8.376.709,58	73,47%
Amortización del inmovilizado	-2.891.189,09	-2.185.264,65	75,58%
Otros resultados	594.313,46	416.015,27	70,00%
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	6.697.053,56	5.334.172,26	79,65%
Ingresos financieros	18.044,34	31.142,76	172,59%
Gastos financieros	-7.819.271,85	-5.823.455,47	74,48%
Variación valor razonable de Inst. Financieros	-340.846,61	-143.221,05	42,02%
RESULTADO FINANCIERO	-8.142.074,12	-5.935.533,76	72,90%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-1.445.020,56	-601.361,50	41,62%
Impuestos	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-1.445.020,56	-601.361,50	41,62%

*No auditada ni sujeta a revisión limitada del auditor

De acuerdo a la tabla mostrada cabe destacar la evolución de los siguientes epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de septiembre de 2018 respecto a las cifras previstas para el ejercicio 2018 difundidas son las siguientes:

- Importe neto de la cifra de negocios: Dicho epígrafe muestra unos ingresos ligeramente por encima de lo estimado debido a un mejor desempeño del previsto de las

inversiones en edificios de oficinas acometidas por las sociedades dependientes MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.

- Otros ingresos de explotación: Este epígrafe recoge principalmente los ingresos por la repercusión de los diversos gastos comunes y suministros a los arrendatarios de los locales. La evolución es ligeramente peor de lo esperado dado que se han incurrido en menores gastos de este tipo respecto a lo estimado y, por ende, el ingreso ha sido menor.
- Otros gastos de explotación: El gasto devengado en este epígrafe se sitúa por debajo lo previsto debido a la agregación de una multitud de factores que, tomados de manera individual, no tienen un carácter significativo, destacando entre ellos un menor importe del previsto en gastos comunes y suministros que posteriormente se repercuten a los arrendatarios.
- Resultado financiero: Por último, el resultado financiero es ligeramente mejor de lo esperado, principalmente por la evolución del valor razonable de los instrumentos derivados contratados por las diferentes sociedades dependientes, la cual, en líneas generales, no puede ser estimado con un grado razonable de precisión.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de MERIDIA R.E. III SOCIMI, en sesión de fecha 11 de enero de 2019, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital.

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 pueden ser tomados 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, 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.

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. III 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 **Anexo I** 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 30 de septiembre de 2018, ascendía a 108.567 miles de euros (94.116 miles de euros al 31 de diciembre de 2017, cantidad que se encuentra explicada en el **Anexo I** del presente DAR) lo que supone un nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV a 30 de septiembre de 2018) de 34,91% 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 comunicadas al Mercado 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 30 de septiembre 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.

La Sociedad tiene establecidos las medidas y los controles pertinentes al objeto de evitar incumplimiento de los referidos ratios a la fecha en que se han de computar según contrato. En cualquier caso, 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, al 30 de septiembre de 2018 las inversiones se distribuyen en 66.6m € en Barcelona (54%), 56.4m € en Madrid (45%), y 1.4m € en otras localizaciones (1%).

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 estabilizando 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 56% del valor contable 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. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos.

El Consejo de Administración de MERIDIA R.E. SOCIMI de fecha 14 de noviembre de 2018 acordó convocar la Junta General de Accionistas con carácter extraordinario cuya celebración, en base a la publicación de la convocatoria el 16 de noviembre de 2018, tuvo lugar el día 17 de diciembre de 2018, en el marco de la cual se acordó realizar la Ampliación de Capital por Compensación de créditos objeto del presente DAR.

Teniendo en cuenta el importe del capital social derivado de la ampliación de capital dineraria indicada en el DAR presentado en octubre de 2018 (13.030.983 acciones de 1 euro de valor nominal cada una), según consta en el Hecho Relevante publicado el 28 de noviembre, elevado a escritura pública el 5 de diciembre de 2018 y pendiente de inscripción mercantil, la cifra de capital social de la Sociedad previa a la ampliación de capital objeto de este Documento ascendía a 91.530.983,00 euros, representado por 91.530.983 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una.

Tal y como se menciona en el apartado 2.1 anterior, la Ampliación de Capital ha tenido un valor efectivo de 33.999.978,69 euros y se ha instrumentado mediante la emisión de un total de 31.192.641 acciones nuevas, de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas (las “Nuevas Acciones”), con una prima de emisión de 0,09 euros por acción (sin que resulte de aplicación el derecho de suscripción preferente), habiéndose suscrito íntegramente mediante la compensación del importe líquido, vencido y exigible de las pólizas de crédito (“Facility Agreements”) que la Sociedad, conforme a lo indicado en los apartados 1.4 y 1.6 del DIIM, mantiene con los inversores que tienen suscritos un acuerdo de inversión con la Sociedad, e indicados conforme los citados apartados del DIIM.

A los efectos oportunos se hace constar que, de conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración en su reunión de fecha 14 de noviembre de 2018, aprobó el informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y KPMG Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir el 15 de noviembre de 2018 la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos. Asimismo, en la misma reunión de fecha 14 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración

aprobó el preceptivo informe conforme al artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital relativo a la justificación de la modificación estatutaria como consecuencia de la citada ampliación de capital.

Ambos informes del Consejo de Administración, así como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad, además de en el domicilio social, han sido puestos a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, desde la fecha de publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta General de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y se adjuntan como **Anexo II** al presente DAR. Tras la Ampliación de Capital, el capital social de MERIDIA R.E. III SOCIMI quedará fijado en la cifra de 122.723.624 euros, representado por 122.723.624 acciones de un valor nominal de 1 euro cada una de ellas. Tal y como se ha acordado en la Junta General de Accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2017, se solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas a negociación una vez realizada la inscripción de las mismas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la publicación del presente DAR.

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

Al tratarse de una ampliación de capital por compensación de créditos, no existe derecho de suscripción preferente y ha sido íntegramente suscrita en el momento de la adopción del acuerdo de ampliación por la Junta.

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

Los principales accionistas, al ser titulares de algunos de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital, han suscrito la ampliación y lo mismo sucede respecto a los consejeros D. Javier Faus Santasusana y D. Adalberto Cordoncillo Antón, aunque este último ha dejado de ser consejero en virtud de acuerdo de la citada Junta de Accionistas de 17 de diciembre de 2018.

En este sentido, la información relativa a la suscripción por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración fue objeto de un hecho relevante publicado con fecha de 20 de diciembre.

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 particular, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de SOCIMI, y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “TRLMV”), entre otras, así como en cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de MERIDIA R.E. III SOCIMI son nominativas, se representan por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. (“Iberclear”), sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Lealtad nº 1, y de sus entidades participantes autorizadas.

Todas las Nuevas Acciones de la Sociedad, así como las ya existentes, son ordinarias y pertenecientes a una misma clase y serie y se encuentran totalmente suscritas e íntegramente desembolsadas. Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad, incluidas las Nuevas Acciones, gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

Las acciones están denominadas en euros.

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 estatutaria 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 (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 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

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración en su reunión de 14 de noviembre de 2018, aprobó el preceptivo informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y KPMG Auditores, S.L., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos, que se adjuntan en el **Anexo II** de este DAR.

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

El despacho Ortega-Condomines Abogados, con N.I.F. B-62711387 sociedad inscrita en el correspondiente registro de Barcelona en el tomo 42554, folio 106, hoja241025, inscripción 1ª y cuyo domicilio social se encuentra en Avenida Diagonal nº 604, piso 6, de Barcelona, España, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

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 N.I.F. W-0012958-E.

Como entidad agente de la ampliación de capital MG VALORES ha prestado 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 N.I.F. A-078757770.

ANEXO I

**ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS E INFORME DE
REVISIÓN LIMITADA DEL PERIODO DE 6 MESES TERMINADO EL 30 DE
JUNIO DE 2018**



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

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 30 de junio de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión se ha realizado de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.



Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2018 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este periodo y su incidencia en los estados financieros intermedios consolidados presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado en relación con la publicación del informe financiero semestral y del correspondiente informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados requeridos por el artículo Segundo apartado 1 a) de la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

KPMG Auditores, S.L.

Joan Manuel Plà Hernández

23 de octubre de 2018



KPMG

2018 Núm. 20/18/15916

IMPORT COL·LEGIAL: 30,00 EUR

Informe sobre treballs diferents
a l'auditoria de comptes



**Estados Financieros Intermedios Consolidados del período de seis meses
finalizado el 30 de junio de 2018.**

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



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

Estados Financieros Intermedios Consolidados
30 de junio de 2018

Informe de Gestión Intermedio Consolidado
Periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de
2018

(Junto con el Informe de Revisión Limitada)

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

Balance consolidado

a 30 de junio de 2018

(Expresados en euros)

<i>Activo</i>	<i>Nota</i>	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Inmovilizado intangible	Nota 5	289.375,25	8.772,46
Concesiones		288.525,25	7.922,46
Patentes, licencias, marcas y similares		850,00	850,00
Inmovilizado material	Nota 6	378.742,35	398.991,51
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		378.742,35	398.991,51
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	247.212.062,65	219.015.192,53
Terrenos		82.954.959,90	65.366.271,82
Construcciones		135.987.701,09	117.506.620,90
Inversiones en adaptación y anticipos		28.269.401,66	36.142.299,81
Inversiones financieras a largo plazo		2.426.899,88	2.032.901,21
Créditos a empresas	Nota 11	-	45.398,92
Derivados	Nota 11 y 13	15.080,30	69.377,92
Otros activos financieros	Nota 11	2.411.819,58	1.918.124,37
Total activos no corrientes		250.307.080,13	221.455.857,71
Existencias	Nota 8	9.188.023,17	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.726.413,24	2.925.701,16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	Nota 12	2.244.871,11	1.577.932,56
Deudores varios	Nota 12	33.450,28	338.704,24
Personal		12.483,00	13.449,00
Activos por impuestos corrientes	Nota 17	6.287,14	2.829,15
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 12 y 17	1.429.321,71	992.786,21
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 12	737.167,63	777.682,14
Créditos a empresas		98.404,16	104.447,74
Otros		638.763,47	673.234,40
Periodificaciones a corto plazo		178.381,02	121.609,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.356.002,07	8.042.634,75
Tesorería		8.356.002,07	8.042.634,75
Total activos corrientes		22.185.987,13	11.867.627,64
Total activo		272.493.067,26	233.323.485,35

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

Balance consolidado

a 30 de junio de 2018

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Fondos propios	Nota 14	69.423.258,38	69.715.516,34
Capital			
Capital escriturado		78.500.000,00	78.500.000,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(281.644,00)	(289.900,00)
Reservas		(8.460.033,51)	(4.177.580,15)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(335.064,11)	(4.317.003,51)
Socios externos	Nota 14	5.369.698,67	3.228.808,53
Total patrimonio neto		74.792.957,05	72.944.324,87
Deudas a largo plazo	Nota 16	158.974.877,69	140.435.013,49
Deudas con entidades de crédito		103.141.491,63	90.814.999,72
Derivados	Nota 13	578.608,69	290.901,88
Otros pasivos financieros		55.254.777,37	49.329.111,89
Total pasivos no corrientes		158.974.877,69	140.435.013,49
Deudas a corto plazo	Nota 16	34.605.662,95	17.620.273,82
Deudas con entidades de crédito		15.813.226,90	3.301.419,47
Otros pasivos financieros		18.792.436,05	14.318.854,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.119.569,57	2.323.873,17
Acreedores varios	Nota 16	3.335.045,37	2.032.285,12
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	722.921,61	283.280,22
Anticipos de clientes		61.602,59	8.307,83
Total pasivos corrientes		38.725.232,52	19.944.146,99
Total patrimonio neto y pasivo		272.493.067,26	233.323.485,35

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
correspondiente al periodo de seis meses terminado en
30 de junio de 2018**

(Expresadas en euros)

	<i>Nota</i>	<i>30 de junio de 2018</i>	<i>30 de junio de 2017</i>
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20	7.982.311,42	3.607.967,30
Prestaciones de servicios		7.982.311,42	3.607.967,30
Otros ingresos de explotación		2.562.225,80	1.127.176,92
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		2.562.225,80	1.127.176,92
Gastos de personal		(179.928,57)	(79.750,49)
Sueldos, salarios y asimilados		(152.899,02)	(62.237,95)
Cargas sociales	Nota 19	(27.029,55)	(17.512,54)
Otros gastos de explotación		(5.718.493,57)	(5.746.025,33)
Servicios exteriores		(4.757.309,72)	(5.475.008,37)
Tributos		(952.369,40)	(271.016,96)
Pérdidas, deterioro, y variaciones provisiones		(8.814,45)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6, 7	(1.403.153,56)	(778.837,78)
Otros resultados		27.156,73	904.795,44
Resultado de explotación		3.270.118,25	(964.673,94)
Ingresos financieros		18.044,34	15.243,72
De terceros		18.044,34	15.243,72
Gastos financieros		(3.468.281,96)	(1.504.092,79)
De terceros		(3.468.281,96)	(1.504.092,79)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 13	(342.004,43)	301.383,92
Cartera de negociación y otros		(342.004,43)	301.383,92
Resultado financiero		(3.792.242,05)	(1.187.465,15)
Resultado antes de impuestos		(522.123,80)	(2.152.139,09)
Resultado consolidado del ejercicio		(522.123,80)	(2.152.139,09)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		(335.064,11)	(2.152.139,09)
Resultado atribuido a socios externos		(187.059,69)	-

La memoria adjunta forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

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 periodo de seis meses terminado en
30 de junio de 2018**

(Expresados en euros)

	<i>30 de junio de 2018</i>	<i>30 de junio de 2017</i>
Resultado consolidado del ejercicio	(522.123,80)	(2.152.139,09)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(522.123,80)	(2.152.139,09)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a la Sociedad dominante	(335.064,11)	(2.152.139,09)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a socios externos	(187.059,69)	-

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 periodo de seis meses terminado en

30 de junio de 2018
 (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 2017	78.500.000,00	(4.177.580,15)	(289.900,00)	(4.317.003,51)	3.228.808,53	72.944.324,87
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	(335.064,11)	(187.059,69)	(522.123,80)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	(15.160,00)	-	-	(15.160,00)
Acciones propias adquiridas	-	-	23.416,00	-	-	23.416,00
Acciones propias vendidas	-	-	-	-	2.362.500,00	2.362.500,00
Adquisición de participaciones de socios externos	-	-	-	-	(34.550,17)	(0,02)
Otros movimientos	-	34.550,15	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(4.317.003,51)	-	4.317.003,51	-	-
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2018	78.500.000,00	(8.460.033,51)	(281.644,00)	(335.064,11)	5.369.698,67	74.792.957,05

La memoria adjunta forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

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 periodo de seis meses terminado en

30 de junio de 2018

(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	-	-	-	(2.152.139,09)	-	(2.152.139,09)
Operaciones con socios o propietarios						
Aumentos de capital	13.478.671,00	-	-	-	-	13.478.671,00
Acciones propias adquiridas	-	-	(300.000,00)	-	-	(300.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(4.177.580,15)	-	4.177.580,15	-	-
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio de 2017	52.870.236,00	(4.177.580,15)	(300.000,00)	(2.152.139,09)	-	46.240.516,76
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(2.164.864,42)	(121.191,47)	(2.286.055,89)
Operaciones con socios o propietarios						
Aumentos de capital	25.629.764,00	-	-	-	-	25.629.764,00
Acciones propias vendidas	-	-	10.100,00	-	-	10.100,00
Adquisición de participaciones de socios externos	-	-	-	-	3.350.000,00	3.350.000,00
Saldo al 31 de diciembre de 2017	78.500.000,00	(4.177.580,15)	(289.900,00)	(4.317.003,51)	3.228.808,53	72.944.324,87

La memoria adjunta forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
correspondiente al periodo de seis meses terminado en 30 de junio de 2018
(Expresado en euros)

	30 de junio de 2018	30 de junio de 2017
Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados		
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	(522.123,80)	(2.152.139,09)
Ajustes del resultado consolidado		
Amortización del inmovilizado	1.403.153,56	778.837,78
Ingresos financieros	(18.044,34)	(15.243,72)
Gastos financieros	3.469.439,78	1.504.092,79
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	342.004,43	(301.383,92)
Otros ingresos y gastos	-	(175.348,99)
Cambios en el capital corriente consolidado		
Deudores y cuentas a cobrar	(797.254,11)	187.161,99
Otros activos corrientes	(56.771,43)	(693.796,20)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.795.696,40	1.307.831,90
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados		
Pagos de intereses	(1.743.858,30)	(1.416.190,92)
Cobros de intereses	18.044,34	15.243,72
Pagos por impuesto sobre beneficio	(3.457,99)	-
Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados	3.886.828,54	(960.934,66)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados		
Pagos por inversiones		
Inmovilizado intangible	(300.000,00)	-
Inversiones inmobiliarias	(34.274.818,78)	(9.008.140,22)
Otros activos financieros	(490.442,66)	(1.030.877,24)
Cobros por desinversiones		
Otros activos financieros	82.660,88	48.453,99
Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados	(34.982.600,56)	(9.990.563,47)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	13.478.671,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	(15.160,00)	(300.000,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	23.416,00	-
Venta de participaciones a socios externos	2.362.500,00	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	26.110.601,19	4.397.186,45
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3.670.630,75	7.821.328,99
Otras deudas	670.307,37	-
Otros pasivos financieros	-	176.644,87
Devolución y amortización de		
Deuda con entidades de crédito	(1.413.155,97)	(795.237,50)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados	31.409.139,34	24.778.593,81
Aumento neto del efectivo o equivalentes	313.367,32	13.827.095,68
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	8.042.634,75	2.487.179,05
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	8.356.002,07	16.314.274,73

La memoria adjunta forma parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados
30 de junio de 2018

(1) Información General

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

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

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

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

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

SOCIMI, Ley 11/2009

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

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

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

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

- 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 30 de junio de 2018 de un 71,38% (un 77,67% a 31 de diciembre de 2017). En este sentido, MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. se acogió al régimen de SOCIMI en fecha 12 de julio de 2017. Así, a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, 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 el requisito de inversión de tener el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, o en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, así como con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, estimándose que se cumplirán dichos requisitos 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, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de septiembre de 2018.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, así como la sociedad participada MRE III- Proyecto Cinco SOCIMI, SAU que está participada en un 71,38%, 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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

El plazo se computará:

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

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

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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

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

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 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 fueron 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, las únicas sociedades dependientes que generaron beneficios fueron MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Trés, S.L.U., por lo que se procedió al correspondiente reparto de dividendos a la Sociedad dominante una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. Estos resultados no fueron objeto de distribución por parte de la Sociedad dominante a sus accionistas dado que ésta presentó pérdidas durante el ejercicio 2017.

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 (en adelante los "Estados Financieros Intermedios Consolidados") han sido preparados a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes. Los estados financieros intermedios consolidados del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018, se han preparado de acuerdo a la legislación mercantil vigente, a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007 y a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de junio de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidado correspondientes al período de nueve meses terminado en dicha fecha.

Esta información se ha preparado para dar cumplimiento al requerimiento de información semestral requerido por la Circular 6/2018 sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido preparados por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 17 de octubre de 2018.

(b) Comparación de la información

El período actual comprende el período de seis meses comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de junio de 2018. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido en el balance consolidado comparativo con 31 de diciembre de 2017, mientras que en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, y en el estado de flujos de efectivo consolidado se ha incluido como comparativo el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de junio de 2017.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

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

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

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

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

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

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

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados**

Debiendo el dividendo ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. No obstante, al presentar la Sociedad dominante pérdidas no se ha procedido a la distribución de dividendo alguno.

(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. Tanto en el ejercicio 2017 como en el ejercicio 2016, varias de las sociedades dependientes tienen un ejercicio temporal diferente al de la Sociedad Dominante por haberse constituido durante dichos ejercicios (y con posterioridad a la constitución de la Sociedad dominante para el ejercicio 2016). Las fechas de constitución de las sociedades dependientes, y por tanto la fecha de inicio de actividad, es como sigue:

- 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.U. se constituyó el 9 de agosto de 2016.
- 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

(b) Socios externos

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

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

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

(c) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

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

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de balance. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como 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.

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".

(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. 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(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

El Grupo evalúa para cada inmovilizado intangible adquirido si la vida útil es finita o indefinida. A estos efectos se entiende que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible al periodo durante el cual va a generar entrada de flujos netos de efectivo.

Los inmovilizados intangibles con vidas útiles indefinidas, no se amortizan, sino que se comprueba su deterioro de valor con una periodicidad anual o con anterioridad, si existen indicios de una potencial pérdida del valor de los mismos. El Grupo evalúa para cada inmovilizado intangible adquirido si la vida útil es finita o indefinida. A estos efectos se entiende que un inmovilizado intangible tiene vida útil indefinida cuando no existe un límite previsible al periodo durante el cual va a generar entrada de flujos netos de efectivo.

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

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Concesiones	Lineal	10
Patentes y marcas	Lineal	10

(iii) Deterioro del valor del inmovilizado

El Grupo evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible 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).

(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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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	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 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

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

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

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50

(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 julio 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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(h) Existencias

Las existencias, constituidas principalmente por solares destinados a la venta, se encuentran valoradas a precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra.

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

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

Los solares y terrenos se encuentran valorados a su precio de adquisición, incorporando los costes directamente relacionados con la compra. Asimismo, se incluyen como mayor valor de los terrenos y solares sin edificar, los costes de urbanización, proyecto y planeamiento, hasta el momento de la finalización de dichas obras de acondicionamiento.

El Grupo realiza correcciones valorativas por deterioro de valor en aquellos casos en que su valor contable excede su valor recuperable, entendido como el importe que la empresa puede obtener por su enajenación en el mercado, en el curso normal del negocio, deduciendo los costes estimados necesarios para llevarla a cabo. Dicho análisis se realiza a partir de tasaciones y valoraciones de expertos independientes en el mes siguiente al cierre.

(i) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los inmuebles indicados en la Nota 8, bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamientos en los que 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.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(j) Instrumentos financieros

(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

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

(ii) Instrumentos de patrimonio neto propios

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

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

(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 y son 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.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(v) Derivados financieros

Los derivados financieros no se designan como instrumentos de cobertura.

Estos activos o pasivos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. Los costes de la transacción que sean directamente atribuibles se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Después del reconocimiento inicial se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

(vi) 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.

(vii) 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.

(viii) Deterioro de valor e incobrabilidad 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.

(ix) 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 nominal, 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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.

(x) Bajas y modificaciones de 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.

(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 estén 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.

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

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

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

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

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

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

El Grupo reconoce los correspondientes activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

El Grupo no reconoce ningún activo por impuesto diferido para aquellas diferencias temporarias deducibles que:

- 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

- 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.

(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.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(5) Inmovilizado intangible

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

Descripción	Euros		
	30 de junio de 2018		
	Patentes, licencias, marcas y similares	Concesiones	Total
Coste al 1 de enero de 2018	850,00	7.922,46	8.772,46
Altas	-	300.000,00	300.000,00
Coste al 30 de junio de 2018	850,00	307.922,46	308.772,46
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	-	-	-
Amortizaciones	-	(19.397,21)	(19.397,21)
Amortización acumulada al 30 de junio de 2018	-	(19.397,21)	(19.397,21)
Valor neto contable al 30 de junio de 2018	850,00	288.525,25	289.375,25

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

Como altas de inmovilizado intangible del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 figura la adquisición de la concesión del uso privativo del bien de dominio público de la parcela ubicada en el centro comercial de Gavá (Barcelona), propiedad de MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.

(a) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no existen elementos de inmovilizado intangible en uso que estén totalmente amortizados.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(6) Inmovilizado material

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

Descripción	Euros	
	30 de junio de 2018	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2018	404.983,04	404.983,04
Altas	-	-
Coste al 30 de junio de 2018	404.983,04	404.983,04
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	(5.991,53)	(5.991,53)
Amortizaciones	(20.249,16)	(20.249,16)
Amortización acumulada al 30 de junio de 2018	(26.240,69)	(26.240,69)
Valor neto contable al 30 de junio de 2018	378.742,35	378.742,35

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

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

(a) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no existen elementos de inmovilizado material en uso que estén totalmente amortizados.

(b) Seguros

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

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(7) Inversiones Inmobiliarias

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

Descripción	Euros				
	30 de junio de 2018				
	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso	Anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2018	65.366.271,82	120.014.154,80	34.642.299,81	1.500.000,00	221.522.726,43
Altas	17.588.688,08	18.344.587,38	2.815.125,02	-	38.748.400,48
Traspasos	-	1.500.000,00	(9.188.023,17)	(1.500.000,00)	(9.188.023,17)
Coste al 30 de junio de 2018	82.954.959,90	139.858.742,18	28.269.401,66	-	251.083.103,74
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	-	(2.507.533,90)	-	-	(2.507.533,90)
Amortizaciones	-	(1.363.507,19)	-	-	(1.363.507,19)
Amortización acumulada al 30 de junio de 2018	-	(3.871.041,09)	-	-	(3.871.041,09)
Valor neto contable al 30 de junio de 2018	82.954.959,90	135.987.701,09	28.269.401,66	-	247.212.062,65

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

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 está compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Se reconoció como anticipos de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 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 establecía una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor. Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 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 10.250.000 euros, habiéndose dado de alta como inversión inmobiliaria, y habiéndose reclasificado el anticipo de 1.500.000 euros. En este sentido figura en el epígrafe "Otros pasivos financieros" a corto plazo un importe de 4.250.000,00 euros a 30 de junio de 2018, correspondiente a los importes aplazados por la adquisición de dicho inmueble que se valoran a coste amortizado.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

- Adquisición durante febrero y marzo de 2018 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., de un edificio de oficinas en Madrid, figurando un importe total activado por dicha adquisición de 26.913.585,70 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 30 de junio de 2018 un 95% de la superficie total disponible.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de junio de 2018 es de 14.502.124,99 euros.

- Adquisición con fecha 9 de febrero de 2018 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A., de un inmueble sito en la Avenida Icaria de Barcelona por un importe de 889.837,49 euros, incluido en dicho importe los gastos asociados a dicha adquisición.
- Los traspasos del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018 corresponden a la reclasificación al epígrafe de existencias de un importe de 9.188.023,17 euros, correspondiente a los inmuebles sitos en la zona del 22@ de Barcelona adquiridos por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U., que son destinados a la construcción de viviendas destinada a la venta.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 estaba 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 30 de junio de 2018 un 80% de la superficie total disponible (un 100% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2017).

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 30 de junio de 2018 es de 4.237.500,08 euros (siendo a 31 de diciembre de 2017 de 4.318.750,04 euros).

- Adquisición en los meses de julio y agosto de 2017 de varios inmuebles sitos en la zona del 22@ de Barcelona mediante varias escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. por un importe aproximado 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 aplazado 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 14.117.547,60 euros a 30 de junio de 2018 (13.949.253,36 euros a 31 de diciembre de 2017), 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 los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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 oficinas gestionadas mediante su alquiler, mientras que las viviendas se destinarán a la venta. En este sentido, se procedió a la activación durante el ejercicio 2017 de los 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 806.236,74 euros, habiéndose activado a 30 de junio de 2018 un importe total acumulado de 1.969.006,90 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.U. procedió 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 procedió 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 16.895.499,14 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicho edificio de oficinas se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de junio de 2018 un 100,00% de la superficie total disponible (un 100% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2017).

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 30 de junio de 2018 es de 9.274.850,00 euros (siendo a 31 de diciembre de 2017 de 9.500.000,00 euros).

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se procedió con fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona) por un importe de 2.500.000,00 euros. 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 1.500.000 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). A 30 de junio de 2018 el saldo pendiente de dicho crédito asciende a 1.477.500,00 euros. 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, por un importe de 34.505.000,00 euros).

Dicho activo figura como garantía hipotecaria de un préstamo hipotecario (ver nota 15), cuyo saldo pendiente a 30 de junio de 2018 asciende a 22.126.500 euros (siendo a 31 de diciembre de 2017 de 22.350.000 euros).

Adicionalmente, forma parte de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2018, la adquisición en 2016 de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- 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, por un importe total de 52.450.000,00 euros, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de junio de 2018 un 80% de la superficie total disponible (un 71% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2017).

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de junio de 2018 es de 21.040.109,00 euros, siendo a 31 de diciembre de 2017 de 21.309.609,00 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), por un importe total de 32.121.842,62 euros, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 junio de 2018 un 83% de la superficie total disponible (un 83% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2017).

Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras según figura en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de junio de 2018 es de 17.678.400,00 euros (siendo a 31 de diciembre de 2017 de 18.003.200,00 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, Tenaría, Sant Joan y la Estrella, destinados a oficinas, ubicados en Barcelona, Esplugues de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Pamplona, Barcelona y Aoiz, respectivamente, por un importe total de 34.500.000,00 euros, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de junio de 2018 un 98% de la superficie total disponible (un 97% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2017).

Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 16, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de junio de 2018 es de 19.504.856,99 euros (siendo a 31 de diciembre de 2017 de 19.705.937,98 euros).

(a) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

(b) Seguros

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

(c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 30 de junio de 2018 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros 30.06.2018			
		Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	46,45%	6.012.827,00	(169.813,25)	-	5.843.013,75
Julian Camarillo, 29 CityPark	21,73%	1.325.432,18	(52.610,03)	-	1.272.822,15
Julian Camarillo 29, Diapason	44,72%	495.930,20	(11.312,80)	-	484.617,40
Bruselas CityPark	53,12%	635.793,33	(18.432,24)	-	617.361,09
Atenas CityPark	62,23%	1.405.886,35	(26.708,32)	-	1.379.178,03
Londres CityPark	34,38%	893.069,66	(24.667,27)	-	868.402,39
Edificio Australia, Viladecans	10,90%	1.919.483,06	(51.314,23)	-	1.868.168,83
Edificio Brasil, Viladecans	17,03%	2.455.039,29	(65.358,18)	-	2.389.681,11
La Estrella - Tajonar - Pamplona	100,00%	176.469,23	(4.962,17)	-	171.507,06
Suelo 22@	100,00%	26.788.204,06	0,00	-	26.788.204,06
Barnasud	4,89%	1.731.330,81	(15.704,02)	-	1.715.626,79
Las fuentes C/Juan Hurtado M. 4	4,90%	1.320.223,27	(1.290,64)	-	1.318.932,63
Sesena	20,41%	1.775.770,41	(18.056,94)	-	1.757.713,47
		46.935.458,85	(460.230,09)	-	46.475.228,76

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

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

	Euros	
	Seis meses terminados a 30 de junio de 2018	Seis meses terminados a 30 de junio de 2017
Ingresos por alquiler	7.982.311,42	3.607.967,30
Ingresos accesorios y otros	2.562.225,80	1.127.176,92
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(3.366.608,14)	(1.390.921,32)
De las inversiones que no generan ingresos	(673.042,70)	(478.798,86)
Neto	6.504.886,38	2.865.424,04

(8) Existencias

(a) General

El detalle del epígrafe de existencias es como sigue:

	Euros	
	30.06.2018	2017
Negocio inmobiliario		
Terrenos y solares	9.188.023,17	-
	9.188.023,17	-

Durante el periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2018 se ha procedido a la reclasificación de un importe de 9.188.023,17 euros procedente de inversiones inmobiliarias correspondiente a terrenos sitos en la zona del 22@ de Barcelona adquiridos por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U., que son destinados a la construcción de viviendas destinada a la venta.

(b) Seguros

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

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(9) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (88,76% y 73,14%, 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:

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
Hasta un año	10.845.152,77	10.952.886,40
Entre uno y cinco años	16.601.839,23	16.268.811,11
Más de cinco años	5.027.264,14	3.413.795,87
	32.474.256,14	30.635.493,38

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de julio de 2018 (y de enero de 2018 para la información comparativa).

(10) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

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

(i) Riesgo de crédito

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

La corrección valorativa por insolvencias de clientes, la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

El fondo de maniobra del Grupo definido como la diferencia entre activo circulante (sin considerar el epígrafe de existencias) y pasivo circulante asciende a 30 de junio de 2018 a -25.727.268,56 euros. No obstante, debe tenerse en cuenta que en deudas con entidades de crédito figura dispuesto un importe de 11.810.000,00 euros de un préstamo total de 15.000.000 euros, la finalidad del cual es financiar los requerimientos de capital (capital calls) de la Sociedad dominante para la realización de inversiones, así como determinados gastos de la Sociedad dominante. En el momento de realizarse las ampliaciones de capital en curso descritas en la nota 22 el capital dispuesto será devuelto. Asimismo, debe tenerse en cuenta que figura en epígrafe de "Otros pasivos financieros" un importe de 18.434.014,70 euros en concepto de proveedores de inmovilizado, los cuales, a fecha de la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, se encuentran básicamente financiados y pagados gracias a una ampliación de capital de la correspondiente sociedad dependiente. En este sentido, sin tener en cuenta dichos importes dado que los mismos tendrán o han tenido financiación específica, el fondo de maniobra ajustado pasaría a ser de +4.516.746,14 euros.

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

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

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

(11) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías

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

	Euros	
	30 de junio de 2018	
	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	15.080,30	-
Total	15.080,30	-
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>		
Créditos a terceros	-	98.404,16
Otros	-	638.763,47
Depósitos y fianzas	2.411.819,58	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	2.244.871,11
Deudores varios	-	33.450,28
Personal	-	12.483,00
Total	2.411.819,58	3.027.972,02
Total activos financieros	2.426.899,88	3.027.972,02

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

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

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

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

	30 de junio de 2018	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados	15.080,30	-
Préstamo	-	98.404,16
Imposiciones y otros	-	638.763,47
Depósitos y fianzas	2.411.819,59	-
Total	2.426.899,89	737.167,63

	31 de diciembre de 2017	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados	69.377,92	-
Préstamo	45.398,92	104.447,74
Imposiciones y otros	-	669.981,85
Depósitos y fianzas	1.918.124,37	3.252,55
Total	2.032.901,21	777.682,14

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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 encuentran registrados dos préstamos concedidos a dos de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a 30 de junio de 2018 un importe de 98.404,16 euros (a 31 de diciembre de 2017 el importe pendiente ascendía a 149.846,66 euros), con vencimiento final el 26 de mayo de 2019.

En concepto de instrumentos financieros derivados figura el valor razonable de determinados derivados vinculados a sus financiaciones bancarias que mantienen algunas sociedades dependientes a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 (ver Nota 13).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Anticipos a acreedores	-	290.981,09
<i>No vinculadas</i>		
Clientes	2.244.871,11	1.577.932,56
Otros deudores	33.450,28	47.723,15
Personal	12.483,00	13.449,00
Administraciones Públicas por impuesto sobre sociedades	6.287,14	2.829,15
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.429.321,71	992.786,21
Total	3.726.413,24	2.925.701,16

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

(c) Clasificación por vencimientos

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

(13) Instrumentos financieros derivados**(a) Permutas de tipo de interés**

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (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 30 de junio de 2018 es de 56.446,20 euros como pasivo no corriente (a 31 de diciembre de 2017 era de 14.640,84 euros como pasivo no corriente), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 30 de junio de 2018 es de 56.619,59 euros como pasivo no corriente (15.712,67 euros a 31 de diciembre de 2017 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 30 de junio de 2018 es de 11.378,09 euros como pasivo no corriente (1.904,52 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 30 de junio de 2018 es de 11.246,17 euros como pasivo no corriente (2.012,67 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente).

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

- 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 30 de junio de 2018 es de 15.080,30 euros como activo no corriente (65.460,73 euros a 31 de diciembre de 2017 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 30 de junio de 2018 es de 9.518,74 euros como pasivo no corriente (5.954,28 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco 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 30 de junio de 2018 es de 104.782,08 euros como pasivo no corriente (75.974,39 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

- 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 30 de junio de 2018 es de 222.163,32 euros como pasivo no corriente (178.619,70 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. suscribió el 22 de marzo de 2018 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,30% 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	31/03/2018	31/03/2022	9.868.500

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 30 de junio de 2018 es de 106.454,50 euros como pasivo no corriente.

(14) Fondos Propios

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

(a) Capital

A 30 de junio de 2018 y 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 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 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:

Sociedad	30 de junio de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
The Church Pension	12.366.896	15,75%	12.366.896	15,75%
Periza Industries S.à.r.l.	10.305.745	13,13%	10.305.745	13,13%
	22.672.641	28,88%	22.672.641	28,88%

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	30 de junio de 2018	31 de diciembre de 2017
A inicio del ejercicio	78.210.100,00	39.391.565,00
Ampliaciones de capital	-	39.108.435,00
Adquisición de acciones propias	(15.160,00)	(17.989.542,00)
Venta de acciones propias	23.416,00	17.699.642,00
A fin del ejercicio	78.218.356,00	78.210.100,00

Pese a que el patrimonio de la Sociedad a 30 de junio de 2018 está por debajo del capital social, situándose en un 90% del mismo (92% a 31 de diciembre de 2017), 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.

Durante el ejercicio 2017 se aumentó el capital social 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.

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

Por último, se aumentó el capital social en dicho ejercicio 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 entrega al proveedor de liquidez.

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

	Número	Nominal	Euros Precio medio de adquisición
Saldo al 01.01.2018	289.900	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,00
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,00
Saldo al 30.06.2018	281.644	281.644,00	1,00

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

La compra y venta de acciones propias del ejercicio 2017 principalmente se produjo 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

<u>Sociedad</u>	<u>30 de junio de 2018</u>		
	<u>Euros</u>		
	<u>Número</u>	<u>Nominal</u>	<u>Coste</u>
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	281.644	281.644	281.644
	<u>281.644</u>	<u>281.644</u>	<u>281.644</u>

<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.	289.900	289.900	289.900
	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>	<u>289.900</u>

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

(c) Socios externos.

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

<u>Sociedad</u>	<u>Saldo al 1 de enero de 2018</u>	<u>Altas por transacciones con el Grupo</u>	<u>Variaciones en porcentaje de socios externos</u>	<u>Participación en beneficios/(pérdidas)</u>	<u>Saldo al 30 de junio de 2018</u>
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	3.228.808,53	2.362.500,00	(34.550,17)	(187.059,69)	5.369.698,67
Total	3.228.808,53	2.362.500,00	(34.550,17)	(187.059,69)	5.369.698,67

<u>Sociedad</u>	<u>Saldo al 1 de enero de 2017</u>	<u>Altas por transacciones con el Grupo</u>	<u>Participación en beneficios/(pérdidas)</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre de 2017</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

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

30 de junio de 2018				
Sociedad	Capital social	Reservas y resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	5.712.500,00	(155.741,64)	(187.059,69)	5.369.698,67
Total	5.712.500,00	(155.741,64)	(187.059,69)	5.369.698,67

31 de diciembre de 2017			
Sociedad	Capital social	Resultado del ejercicio	Total
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 procedió 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%. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 se ha procedido a realizar ampliaciones de capital y entrada de nuevos accionistas en dicha sociedad participada, en base a lo cual el porcentaje de socios externos a 30 de junio de 2018 asciende a un 28,62%.

(15) 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:

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(16) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	30.06.2018	
	No corriente	Corriente
<i>Vinculada</i>		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	31.837.348,77	-
Intereses créditos accionistas	2.497.490,37	-
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	16.687.500,00	-
Intereses	523.310,43	358.421,35
<i>No vinculadas</i>		
Deudas con entidades de crédito	105.784.280,49	15.867.560,56
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(2.642.788,86)	(458.539,02)
Intereses	-	404.205,36
Instrumentos financieros derivados de negociación	578.608,69	-
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.709.127,80	-
Proveedores de inmovilizado	-	18.434.014,70
Total	158.974.877,69	34.605.662,95

	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

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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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 Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2031. En este momento se deberá pagar el importe entregado inicialmente, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto, no aplicando dicho devengo a 30 de junio de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 al presentar pérdidas dicha Sociedad.
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Sabadell, S.A. y CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 intereses por importe de 162.236,29 euros (216.754,27 euros durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017). A 30 de junio de 2018 los intereses devengados no pagados ascienden a 378.990,56 euros (216.754,27 euros a 31 de diciembre de 2017).
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 30,1% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 intereses por importe de 221.688,06 euros (281.053,17 euros durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017). A 30 de junio de 2018 los intereses devengados no pagados ascienden a 502.741,23 euros (281.053,17 euros a 31 de diciembre de 2017).
- Préstamo formalizado el 8 de marzo de 2018 entre MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 3.375.000,00 euros, del cual a 30 de junio de 2018 se ha recibido un primer desembolso de 1.687.500,00 euros cuyo vencimiento es el 8 de marzo de 2033, ya que estará subordinado a cualquier contrato de financiación con cualquier banco o institución financiera con el propósito de financiar las necesidades del proyecto descrito en la nota 7, no pudiendo amortizar hasta el vencimiento del préstamo. El préstamo devenga un interés del 8,4% sobre el resultado neto, no habiendo devengado intereses durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018, así mismo tampoco habiendo intereses devengados no pagados al presentar pérdidas dicha Sociedad.

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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se ha dispuesto el total del Tramo A; mientras que el Tramo B podrá ser dispuesto el 29 de julio de 2018 o con posterioridad, y el Tramo C podrá ser dispuesto el 29 de julio de 2019 o con posterioridad.

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

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 53.820.168,56 euros (53.942.068,64 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de junio de 2018 y 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 a 31 de diciembre de 2017 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario.

- ii. Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. 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 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 31.176.284,96 euros (31.423.247,28 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo a 31 de diciembre de 2017 el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

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

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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:

- 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 114% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía de ambos préstamos asciende a 37.705.319,33 euros (37.671.326,41 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad participada 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 a 31 de diciembre de 2017 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

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.

El valor contable a 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 8.610.893,20 euros (8.441.411,99 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de junio de 2018 y 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 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 16.699.821,49 euros (16.802.884,03 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo. a 31 de diciembre de 2017 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.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 35.065.847,14 euros (35.310.634,60 euros a 31 de diciembre de 2017). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de junio de 2018 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario.

- vii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 22 de marzo de 2018 y con vencimiento el 22 de marzo de 2025; por un importe total máximo de 17.050.000,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe máximo de 14.575.000,00 euros a financiar de manera parcial el precio de adquisición del activo inmobiliario y los costes derivados de dicha adquisición y los gastos y comisiones que se devenguen con motivo del otorgamiento de los documentos de financiación, el tramo B por importe máximo de 2.475.000,00 euros exclusivamente a financiar las inversiones en CAPEX. Este último tramo sujeto a condiciones suspensivas, en cada disposición.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización con cuota creciente durante toda la duración del contrato hasta su fecha de vencimiento el 22 de marzo de 2025.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 30 de junio de 2018 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 26.889.557,81 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 30 de junio de 2018 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario.

- viii. Contrato de póliza de crédito formalizado por Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 16 de enero de 2018 y con vencimiento inicial el 16 de julio de 2018, quedando automáticamente prorrogada por sucesivos periodos de seis meses hasta la fecha de vencimiento final que será el 16 de enero de 2021, por un importe total máximo de 15.000.000,00 euros en cada periodo, la finalidad de dicha póliza de crédito es atender a requerimientos de capital (capital calls) en inversiones a realizar y/o gastos generales, y gastos y comisiones del préstamo.

El saldo dispuesto a 30 de junio de 2018 asciende a 11.810.000,00 euros y los intereses devengados y no pagados a 85.122,43 euros.

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

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. por importe de 14.117.547,16 euros, y por la adquisición del inmueble por parte de MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. por importe de 4.500.000 euros.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(b) Otra información sobre las deudas

(i) Características principales de las deudas

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

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Euros
	30.06.2018
	Corriente
<i>Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	316.516,61
<i>No Vinculadas</i>	
Proveedores y acreedores	3.018.528,76
Total	3.335.045,37

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

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 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

(d) Clasificación por vencimientos

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(17) Situación Fiscal

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

	Euros
	30.06.2018
	Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	6.287,14
Impuesto sobre el valor añadido y similares	1.405.890,15
Retenciones	23.431,56
	1.435.608,85
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	663.146,10
Seguridad Social	5.370,53
Retenciones	54.404,98
	722.921,61

	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

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

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

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

(a) Impuesto sobre beneficios

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

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

No figura gasto por impuesto sobre sociedades.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Dado que los tipos impositivos que son de aplicación para la Sociedad dominante y para sus sociedades dependientes es cero, el Grupo no ha reconocido como activos por impuesto diferido, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

Año	Euros	
	30.09.2017	31.12.2017
2016	(4.177.580,15)	(4.177.580,15)
2017	(4.438.194,98)	(4.438.194,98)
2018 (provisional)	(522.123,80)	

(18) Información Medioambiental

A 30 de junio de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017.

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 12 y 16.

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

Seis meses terminado el 30 de junio de 2018	Euros		
	Accionistas	Vinculadas	Total
Gastos			
Servicios recibidos	-	1.372.735,08	1.372.735,08
Intereses crédito	1.584.727,36	-	1.584.727,36
Total Gastos	1.584.727,36	1.372.735,08	2.957.462,44

Seis meses terminado el 30 de junio de 2017	Euros		
	Accionistas	Vinculadas	Total
Gastos			
Servicios recibidos	-	3.735.159,07	3.735.159,07
Intereses crédito	572.947,36	-	572.947,36
Total Gastos	572.947,36	3.735.159,07	4.308.106,43

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados**

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

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017 los Consejeros no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad dominante. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 no figura personal de Alta Dirección.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017 se han satisfecho 31.000,00 euros y 31.000,00 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

Los Consejeros de la Sociedad dominante y las personas vinculadas 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	
	Seis meses terminados el 30 de junio de 2018	Seis meses terminados el 30 de junio de 2017
Ingresos por arrendamientos	7.982.311,42	3.607.967,30
	7.982.311,42	3.607.967,30

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.

(Continúa)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	Seis meses terminados el 30 de junio de 2018	Seis meses terminados el 30 de junio de 2017
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	26.824,32	17.309,54
Otros gastos sociales	205,23	203,00
	27.029,55	17.512,54

(c) Información sobre empleados

A 30 de junio de 2018 había cuatro empleados (uno con categoría de administrativo y 3 con categoría de directivos), correspondiendo a tres mujeres y un hombre. No figura a 30 de junio de 2018 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

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.

(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	
	30.06.2018	31.12.2017
Por servicios de auditoría	20.000,00	92.750,00
Por otros servicios	-	123.500,00
	20.000,00	216.250,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017, con independencia del momento de su facturación.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

(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 a 30 de junio de 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad dominante se constituyó 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 figuraba la sociedad dependiente MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. que tienen beneficios, por lo que se ha procedido al pago de dividendos en julio 2018. Para resto de sociedades, incluyendo la Sociedad dominante, dado que al cierre del ejercicio 2017 presentaban pérdidas, no han procedido a distribuir dividendo alguno durante el año 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.	
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016. - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016.

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Requisito de observación	Información a 30 de junio de 2018
	- 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.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017. - MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000.000,00 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 53.820.168,56 euros, y valor sin amortizaciones de 55.409.817,02 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable 53.942.068,64 euros, y valor sin amortizaciones de 55.125.676,06 miles de euros).

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Requisito de observación	Información a 30 de junio de 2018
	- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900.000,00 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 31.176.284,96 euros, y valor sin amortizaciones de 32.030.975,91 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable 31.423.247,28 euros, y valor sin amortizaciones de 32.030.975,91 euros). - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 37.705.319,33 euros, y valor sin amortizaciones de 38.442.026,13 euros (a 31 de diciembre de 2017 con un valor neto contable de 37.671.326,41 de euros, y valor sin amortizaciones de 38.177.090,19 de euros). - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 8.610.893,20 euros, y el valor sin amortizaciones de 8.699.352,66 euros (a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 8.441.411,99 euros, y valor sin amortizaciones de 8.485.942,61 euros). - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. con una participación por importe de 14.250.000 euros. Al cierre del ejercicio 2017, el activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 4 de dicha Ley es aquel que se encuentra vinculado al desarrollo y construcción de edificios de oficinas. El valor neto contable por el cual dichos activos se encuentran registrados al 30 de junio de 2018 asciende a 26.788.204,06 euros (26.788.204,06 euros de valor bruto). Al 31 de diciembre de 2017 el valor neto contable ascendía 25.269.677,45 euros, mismo importe que su valor bruto a dicha fecha. - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 valor neto contable 16.699.821,49 euros, y el valor sin amortizaciones de 16.895.499,14 euros (a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable de 16.802.884,03 euros, y valor sin amortizaciones de 16.895.499,14 euros).

(Continúa)

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

Notas explicativas de los Estados Financieros Intermedios Consolidados

Requisito de observación	Información a 30 de junio de 2018
	- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 3.050.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 10.455.966,10, y valor sin amortizaciones de 10.514.535,40 euros (a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 1.500.000 euros, y valor sin amortizaciones de 1.500.000 euros). - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 9.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 35.065.847,14 euros, y valor sin amortizaciones de 35.386.822,94 euros (a 31 de diciembre de 2017 de valor neto contable 35.310.634,60 euros, y valor sin amortizaciones de 35.383.922,94 euros). - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 9.700.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de junio de 2018 de valor neto contable 26.889.557,81 euros, y valor sin amortizaciones de 26.915.870,48 euros.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.

(23) Hechos Posteriores

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión de 21 de septiembre de 2018, al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2018, adoptó entre otros, el acuerdo de ampliar el capital social mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente.

El correspondiente Documento de Ampliación Reducido (DAR) exigido, para esta operación, por los reguladores fue aprobado por el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el pasado 11 de octubre de 2018, momento en el que fue puesto a disposición en las páginas webs del MAB y de la Sociedad Dominante.

Por otro lado, dicha ampliación fue anunciada en el Boletín Mercantil (BORME) con fecha 16 de octubre de 2018, momento en el que la Sociedad Dominante emitió el correspondiente hecho relevante.

En base al citado DAR aprobado y al anuncio en el BORME, la ampliación de capital acordada ascenderá hasta un máximo de 13.036.393 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 13.036.393 nuevas acciones ordinarias, con los mismos derechos que las actualmente en circulación, por un valor nominal de 1 € por acción, con prima de emisión de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total es de 1,09 euros. Por lo tanto, el valor efectivo máximo total de la emisión ascenderá en caso de su completa suscripción a 14.209.668,37 euros, de los cuales 1.173.275,37 euros corresponden a prima de emisión y 13.036.393 euros a valor nominal.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, estima que, en los plazos legalmente establecidos, la ampliación de capital aquí descrita será suscrita en su práctica totalidad y, por lo tanto, formalizada e inscrita en el Registro Mercantil en el último trimestre del ejercicio 2018.

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
30 de junio de 2018
(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor (*)	Sociedad del grupo titular	Participación	
					% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	71,38%	14.250.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No revisada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No revisada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No revisada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No revisada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

(*) Realización de una revisión limitada al 30 de junio de 2018.

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
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	77,67%
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%

Este anexo forma parte integrante de la nota 4 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

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

**Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018**

	Euros			
30 de junio de 2018	De 1 de julio de 2018 a 30 de junio de 2019	De 1 de julio de 2019 a 30 de junio de 2020	Años posteriores a 30 de junio de 2023	Total no corriente
Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-	15.080,30	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	15.080,30	-
Total	-	-	15.080,30	15.080,30
Préstamos y partidas a cobrar	98.404,16	-	-	(98.404,16)
Créditos a terceros	-	666.873,60	1.744.945,98	-
Depósitos y fianzas	638.763,47	-	-	(638.763,47)
Otros	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	2.244.871,11	-	-	(2.244.871,11)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	33.450,28	-	-	(33.450,28)
Deudores varios	12.483,00	-	-	(12.483,00)
Personal	-	-	-	-
Total	3.027.972,02	666.873,60	1.744.945,98	(3.027.972,02)
Total activos financieros	3.027.972,02	666.873,60	1.760.026,28	(3.027.972,02)
				2.411.819,58

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

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

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2018**

	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	31.837.348,77	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	2.497.490,37	-
	16.687.500,00	-
Crédito con accionistas tipo de interés contingente	523.310,43	358.421,35
Intereses deudas con tipo de interés contingente		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	105.784.280,50	15.867.560,56
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(2.642.788,87)	(458.539,02)
Intereses	-	404.205,36
Derivados	578.608,69	-
Otros pasivos financieros	3.709.127,80	18.434.014,70
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	3.335.045,37
Anticipos de clientes	-	61.602,59
Total pasivos financieros	158.974.877,69	38.002.310,91

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

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

**Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
para el período de seis terminado el 30 de junio de 2018**

Euros

	30 de junio de 2019	30 de junio de 2020	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio 2023	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Deudas</i>								
Deudas con accionistas tipo de Interés fijo	-	-	-	31.837.348,77	-	-	-	31.837.348,77
Intereses con accionistas deudas con tipo de Interés fijo	-	-	-	2.497.490,37	-	-	-	2.497.490,37
Deudas con entidades de crédito	15.867.560,56	4.354.058,04	5.380.450,36	5.738.251,36	12.548.910,86	77.762.603,88	(15.867.560,56)	105.784.280,50
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(458.539,02)	(458.539,02)	(458.539,02)	(458.539,02)	(399.959,19)	(867.212,62)	458.539,02	(2.642.788,87)
Intereses	404.205,36	-	-	-	-	-	(404.205,36)	-
Derivados	-	-	22.624,26	106.454,50	217.847,87	231.682,06	-	578.608,69
Otros pasivos financieros	18.434.014,70	944.230,40	561.722,97	185.291,84	295.581,17	1.722.301,42	(18.434.014,70)	3.709.127,80
Deudas con accionistas tipo de Interés contingente	-	-	-	-	-	16.687.500,00	-	16.687.500,00
Intereses deudas con accionistas tipo de Interés contingente	358.421,35	523.310,43	-	-	-	-	(358.421,35)	523.310,43
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores y Acreedores	3.335.045,37	-	-	-	-	-	(3.335.045,37)	-
Anticipos de clientes	61.602,59	-	-	-	-	-	(61.602,59)	-
Total	38.002.310,91	5.363.059,85	5.506.258,57	39.906.297,82	12.662.380,71	95.536.880,74	(38.002.310,91)	158.974.877,69

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

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	653.302,00	560.594,35	335.278,97	249.463,41	1.240.181,70	(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	3.777.835,12	4.691.127,83	4.797.065,70	11.809.326,69	115.359.658,15	(19.660.866,77)	140.435.013,49

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	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	31.837.348,77	-	31.837.348,77
						-	-	2.497.490,37
						31.837.348,77	-	34.334.839,14
Periza Industrias S.á.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 Industrias S.á.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	222.927,48
Periza Industrias S.á.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							202.358,28	300.382,95
Periza Industrias S.á.r.l		Euros	8,40% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2033	1.687.500,00	-	1.687.500,00
Intereses						-	-	-
						16.687.500,00	358.421,36	17.210.810,43

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

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	3,88%	2023	22.000.000,00	722.842,00	20.317.467,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + margen		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + margen		2023	3.000.000,00	(123.591,78)	(473.373,48)
Comisiones del crédito con entidades de crédito	Euro					116.828,10	-
Intereses							
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen	2,65%	2024	18.560.000,00	1.074.353,12	16.604.046,88
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(75.966,43)	(400.436,73)
Intereses	Euros					88.986,01	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen	2,79%	2024	20.108.100,00	811.003,00	18.693.853,98
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(92.033,70)	(483.618,18)
Intereses	Euros					69,24	-
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen	2,69%	2025	1.500.000,00	46.875,00	1.430.625,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros					20,54	-
Intereses							
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen	2,90%	2025	7.315.000,00	162.499,94	4.075.000,14
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(22.978,67)	(137.934,96)
Intereses						-	-
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen	2,86%	2022	9.500.000,00	484.925,00	8.789.925,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(39.880,66)	(121.936,48)
Intereses	Euros					105.208,81	-
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + margen	3,18%	2032	22.350.000,00	463.762,50	21.662.737,50
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(56.189,37)	(751.090,21)
Intereses	Euros					1.735,98	-
MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor a 3 meses + margen	2,78%	2025	14.575.000,00	291.500,00	14.210.624,99
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + margen			2.475.000,00	(47.898,41)	(274.398,81)
Comisiones con entidades de crédito	Euros					6.284,25	-
Intereses	Euros						
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 6 meses + margen	2,75%	2018	15.000.000,00	11.810.000,00	-
						85.122,43	-
Total					141.383.100,00	15.813.226,90	103.141.491,64
					189.907.948,77	16.171.648,26	154.687.141,21

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SÓCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio anual 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
						29.854.218,02	-	31.150.905,39
Periza Industrias 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 Industrias 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 Industrias S.à.r.l		Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	4,48%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						-	202.358,27	78.694,88
						15.000.000,00	358.421,35	15.139.386,07

Este anexo forma parte integrante de la nota 16 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio anual terminado el 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	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		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)		Euro	Euribor 3 meses + margen		2023	3.000.000,00	-	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito Intereses		Euro					(123.544,42)	(534.510,40)
							120.362,74	-
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor 3 meses + margen	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	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	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	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	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	3,18%	2032	22.350.000,00	447.000,00	21.903.000,00
Comisiones con entidades de crédito		Euros				-	(66.196,17)	(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 16 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con las cuales debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible.
para el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

30 de junio de 2018						
Euros						
Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
-	-	(522.123,80)	-	-	-	(522.123,80)
-	-	(522.123,80)	-	-	-	(522.123,80)
-	-	(522.123,80)	-	-	-	(522.123,80)
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio						
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos						
Báse imponible (Resultado fiscal)						

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos

Base imponible (Resultado fiscal)

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017

30 de junio de 2017						
Euros						
Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
-	-	(2.152.139,09)	-	-	-	(2.152.139,09)
-	-	(2.152.139,09)	-	-	-	(2.152.139,09)
-	-	(2.152.139,09)	-	-	-	(2.152.139,09)

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos

Base imponible (Resultado fiscal)

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2018

	Euros	
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto
30 de junio de 2018		Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(522.123,80)	-
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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
30 de junio de 2017			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(2.152.139,09)	-	(2.152.139,09)
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 de la Sociedad

La Sociedad está en su periodo de inversión. El Grupo ha realizado las siguientes inversiones durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018:

- El 8 de marzo de 2018 MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U., mediante el ejercicio de una opción de compra, adquirió un almacén logístico con una superficie de 27.560 m2 situado en el municipio de Alovera,
- MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. procedió a la adquisición durante febrero y marzo de 2018 de un edificio de oficinas situado en la calle Juan Hurtado de Mendoza de Madrid.
- El 9 de febrero de 2018 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A., fue adquirido un inmueble sito en la Avenida Icaria de Barcelona (zona del 22@ de Barcelona) que completa las ya realizadas en esta ubicación (zona delimitada por las calles Ávila, Doctor Trueta, Badajoz y Avda. Icaria) en ejercicios anteriores.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 y el ejercicio 2017 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2018 el Grupo ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 01.01.2018	289.900	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,00
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,00
Saldo al 30.06.2018	281.644	281.644,00	1,00

Durante el ejercicio 2017 se produjo 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

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 bajas que los disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar trimestralmente, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.

5. Instrumentos financieros derivados

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase nota 15). El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,255% anual y variable en base al Euríbor 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 30 de junio de 2018 es de 56.446,20 euros como pasivo no corriente (a 31 de diciembre de 2017 era de 14.640,84 euros como pasivo no corriente), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 30 de junio de 2018 es de 56.619,59 euros como pasivo no corriente (15.712,67 euros a 31 de diciembre de 2017 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 Euríbor 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 30 de junio de 2018 es de 11.378,09 euros como pasivo no corriente (1.904,52 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 30 de junio de 2018 es de 11.246,17 euros como pasivo no corriente (2.012,67 euros a 31 de diciembre de 2017 como activo 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 (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 30 de junio de 2018 es de 15.080,30 euros como activo no corriente (65.460,73 euros a 31 de diciembre de 2017 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 30 de junio de 2018 es de 9.518,74 euros como pasivo no corriente (5.954,28 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco 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 30 de junio de 2018 es de 104.782,08 euros como pasivo no corriente (75.974,39 euros a 31 de diciembre de 2017 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 (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 30 de junio de 2018 es de 222.163,32 euros como pasivo no corriente (178.619,70 euros a 31 de diciembre de 2017 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. suscribió el 22 de marzo de 2018 con CaixaBank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha (véase Nota 15). El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,30% 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	31/03/2018	31/03/2022	9.868.500

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 30 de junio de 2018 es de 106.454,50 euros como pasivo no corriente.

6. Acontecimientos importantes después del cierre

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su sesión de 21 de septiembre de 2018, al amparo de la autorización conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2018, adoptó entre otros, el acuerdo de ampliar el capital social mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente.

El correspondiente Documento de Ampliación Reducido (DAR) exigido, para esta operación, por los reguladores fue aprobado por el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el pasado 11 de octubre de 2018, momento en el que fue puesto a disposición en las páginas webs del MAB y de la Sociedad Dominante.

Por otro lado, dicha ampliación fue anunciada en el Boletín Mercantil (BORME) con fecha 16 de octubre de 2018, momento en el que la Sociedad Dominante emitió el correspondiente hecho relevante.

En base al citado DAR aprobado y al anuncio en el BORME, la ampliación de capital acordada ascenderá hasta un máximo de 13.036.393 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 13.036.393 nuevas acciones ordinarias, con los mismos derechos que las actualmente en circulación, por un valor nominal de 1 € por acción, con prima de emisión de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total es de 1,09 euros. Por lo tanto, el valor efectivo máximo total de la emisión ascenderá en caso de su completa suscripción a 14.209.668,37 euros, de los cuales 1.173.275,37 euros corresponden a prima de emisión y 13.036.393 euros a valor nominal.

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

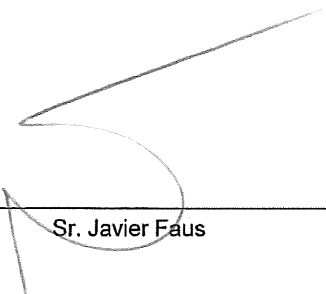
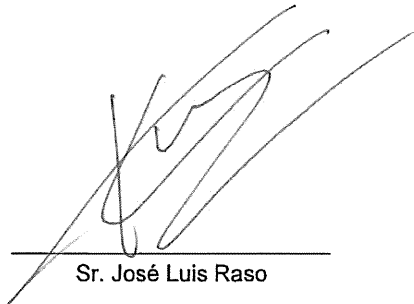
Informe de Gestión Consolidado

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, estima que, en los plazos legalmente establecidos, la ampliación de capital aquí descrita será suscrita en su práctica totalidad y, por lo tanto, formalizada e inscrita en el Registro Mercantil en el último trimestre del ejercicio 2018.

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 17 de octubre de 2018, procede a preparar los estados financieros intermedios consolidados y el informe de gestión intermedio consolidado del periodo comprendido entre 1 de enero de 2018 y 30 de junio de 2018. Los estados financieros intermedios consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

 _____ Sr. Javier Faus	 _____ Sr. Adalberto Cordoncillo	 _____ Sr. José Luis Raso
--	--	---

ANEXO II

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MERIDIA R.E. III SOCIMI
Y CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL AUDITOR DE LA SOCIEDAD SOBRE EL
AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS**



Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.

Informe Especial sobre Aumento de Capital
por Compensación de créditos



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

Informe Especial sobre Aumento de Capital **por Compensación de créditos**

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

A los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de realizar un aumento de capital por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 14 de noviembre de 2018 y que se presenta en el documento contable adjunto, por importe de 31.192.641,00 euros de valor nominal con un prima de emisión de 2.807.337,69 euros. Hemos verificado, de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

KPMG Auditores, S.L.

Joan Manuel Plà Hernández

15 de noviembre de 2018



INFORME DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN DE MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (en adelante, "MERIDIA III" o la "Sociedad") SOBRE LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS EX ARTÍCULO 301 LSC

En Barcelona, a 14 de noviembre de 2018.

De conformidad con lo previsto en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, "LSC"), el Consejo de Administración de la Sociedad emite el presente Informe para su puesta a disposición de los accionistas de MERIDIA III, en relación con la propuesta de aumento de capital social de la Sociedad por compensación de crédito señalada en el punto PRIMERO del orden del día de la convocatoria de la Junta General de Accionistas.

1.- Introducción

i.- El Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada en el día de hoy, ha decidido convocar a la Junta General de Accionistas, entre otros puntos, para que delibere y, en su caso, acuerde ampliar el capital social mediante compensación de créditos en la cifra de TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (31.192.641,00€) ex art. 301 LSC, mediante la emisión de TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN (31.192.641) acciones de la Sociedad de valor nominal 1.-€ cada una de ellas y con una prima de emisión de 0,09.-€ por acción, es decir, un total de TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (31.192.641,00 €) a valor nominal y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.807.337,69-€) a prima de emisión (en adelante, "**la Ampliación de Capital**").

Así, el importe total máximo de la ampliación de capital ascendería a TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (33.999.978,69€).

ii.- La financiación de la actividad de la Sociedad se lleva a cabo, en esencia, mediante (i) ampliaciones de capital y (ii) acuerdos de crédito (llamados "**Acuerdos de Crédito**" o "**Facility Agreements**"), de acuerdo con lo previsto en los apartados 1.4 y 1.6 del Documento Informativo de Incorporación (en adelante, "**DIIM**") al Mercado Alternativo Bursátil- Segmento Empresas en Expansión (en adelante, "**MAB**").

iii.- En coherencia con lo anterior, los inversores que tienen suscrito un Acuerdo de Inversión con la Sociedad (en adelante, "**los Inversores**"), conforme, asimismo, se indica en los citados apartados 1.4 y 1.6 del DIIM, en el marco del compromiso de financiación asumido (en adelante, "**Compromiso de Financiación o Commitments**"), otorgaron determinados Acuerdos de Crédito en cuya virtud la Sociedad recibió, en lo que aquí

interesa, en junto, el importe de TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (33.999.978,69€), que, siendo líquido, vencido y exigible, se compensará ex artículo 301 LSC, de acuerdo con los siguientes extremos.

En lo menester, se hace constar que la cifra total recibida por la Sociedad como consecuencia de los Facility Agreements asciende a CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO EUROS Y DOS CÉNTIMOS (49.854.218,02€), por lo que, como se observa, la capitalización objeto del presente es parcial.

2.- Naturaleza y características de los créditos a compensar

Los créditos que se compensan fruto de la ampliación de capital son consecuencia, como se ha dicho, de los citados Acuerdos de Crédito, cuyas características obedecen a su naturaleza propia de operación de crédito, por la que los Inversores se obligan a poner a disposición de la Sociedad determinadas cantidades en el marco de sus Commitments (en adelante, “**Importe dispuesto**”), con la consecuente aplicación de un tipo de interés sobre el Importe dispuesto.

3.- Identidad de los aportantes y número de acciones

Si bien el número de acciones total y la naturaleza de los créditos se han indicado en los apartados 1 y 2, respectivamente, en el anexo 1 de este Informe se incorpora un cuadro en el que (i) se individualizan los suscriptores aportantes, se señala, a su vez, (ii) la referida naturaleza de los créditos (Acuerdos de Crédito o Facility Agreements), (iii) la fecha en que fueron contraídos, (iv) su importe, (v) la fecha de vencimiento, (vi) número de acciones suscritas, (vii) valor nominal total, (viii) prima de emisión total y (ix) el importe agregado de prima y nominal.

4.- Número de acciones emitidas y cuantía del aumento y otras constancias

- i.- En cuanto al número total de acciones a emitir, véase el apartado 1.
- ii.- En cuanto a la cuantía del aumento, véase el apartado 1.
- iii.- Se hace constar la concordancia de los datos de los créditos con la contabilidad social.
- iv.- Se hace constar que el importe total de los créditos es líquido, vencido y exigible.

Fdo. Don Javier Faus Santasusana, Presidente del Consejo de Administración.

Detalle Suscriptores

Accionista	Número total de acciones suscritas	EUROS		
		Importe capital social	Importe prima de emisión	Total
BCN 2001, S.L.	1.640.204	1.640.204,00	147.618,36	1.787.822,36
GRUPO DREOF				
DREOF II UK MERIDIA HOLDINGS I LTD.	3.014.577	3.014.577,00	271.311,93	3.285.888,93
DREOF II UK MERIDIA HOLDINGS II LTD.	1.370.263	1.370.263,00	123.323,67	1.493.586,67
DREOF II UK MERIDIA HOLDINGS III LTD.	1.370.263	1.370.263,00	123.323,67	1.493.586,67
GRUPO HAREL				
HAREL INSURANCE COMPANY, LTD.	1.922.503	1.922.503,00	173.025,27	2.095.528,27
HAREL PENSION FUND MANAGEMENT	1.558.854	1.558.854,00	140.296,86	1.699.150,86
LEATID PENSION FUND MANAGEMENT	30.362	30.362,00	2.732,58	33.094,58
TZVA HAKEVA SAVING FUND	237.318	237.318,00	21.358,62	258.676,62
PERIZA INDUSTRIES S.à.r.l.	4.110.789	4.110.789,00	369.971,01	4.480.760,01
ANANGU GRUP, S.L.	2.055.394	2.055.394,00	184.985,46	2.240.379,46
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2. SÄULE FOR THE INVESTMENT				
GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL	2.466.472	2.466.472,00	221.982,48	2.688.454,48
THE CHURCH PENSION FUND	4.932.944	4.932.944,00	443.964,96	5.376.908,96
INMO, S.L.	1.644.314	1.644.314,00	147.988,26	1.792.302,26
OTROS 23 ACCIONISTAS MINORITARIOS	4.838.384	4.838.384,00	435.454,56	5.273.838,56
TOTAL	31.192.641,00	31.192.641,00	2.807.337,69	33.999.978,69