

mercal inmuebles socimi

Madrid 14 de octubre de 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante "BME Growth"), ponemos en conocimiento del mercado la siguiente información relativa a MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"):

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios de la Sociedad del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME Growth, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas

Atentamente,

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A.

D. Basilio Rueda Martín

Presidente del Consejo de Administración

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2024

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2024, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión 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 estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota explicativa 15 en la que se indica que el tratamiento tributario aplicado por la Sociedad en la transmisión de los inmuebles ha sido el de acogerse a lo establecido en el artículo 12.1b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMIs, disponiéndose del correspondiente informe de sus asesores fiscales como soporte de dicho criterio técnico. Los Administradores y sus asesores fiscales consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los impuestos y que, si bien podrían surgir discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a determinadas operaciones, los argumentos utilizados se encuentran adecuadamente soportados. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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 adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2024, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



David Calzada Criado

9 de octubre de 2024



Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2024 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30.06.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		33.122.561	35.230.168
Inmovilizado material	6	1.562	870
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		1.562	870
Inversiones inmobiliarias	7	32.786.686	34.893.823
Terrenos		22.274.363	23.806.893
Construcciones		9.812.323	10.386.930
Anticipo		700.000	700.000
Inversiones financieras a largo plazo	9	333.788	334.950
Otros activos financieros		333.788	334.950
Activos por impuesto diferido		525	525
ACTIVO CORRIENTE		4.370.163	3.009.406
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7, 19	1.973.984	-
Existencias		7.020	7.820
Anticipos a proveedores		7.020	7.820
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	126.994	487.239
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	31.048	65.642
Activos por impuesto corriente	15	23.688	63.196
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	72.258	358.401
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.000.000	1.600.000
Otros activos financieros		1.000.000	1.600.000
Periodificaciones a corto plazo		8.243	1.940
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.253.922	912.407
Tesorería		1.253.922	912.407
TOTAL ACTIVO		37.492.724	38.239.574

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.
Balance intermedio al 30 de junio de 2024 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30.06.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO		25.626.490	25.581.362
Fondos propios		25.626.490	25.581.362
Capital	11a)	5.528.641	5.528.641
Capital suscrito		5.528.641	5.528.641
Prima de emisión	11a)	1.265.153	1.265.153
Reservas		17.917.819	17.598.949
Legal y estatutarias	11b)	1.105.728	1.105.728
Otras reservas	11c)	16.812.091	16.493.221
(Acciones en patrimonio propias)	11d)	(31.670)	(29.443)
Resultado del ejercicio / período	3	946.547	1.818.062
(Dividendo a cuenta)	3	-	(600.000)
PASIVO NO CORRIENTE		9.733.468	10.487.859
Deudas a largo plazo	12	9.689.808	10.444.199
Deuda con entidades de crédito	12.1	9.115.974	9.851.433
Otros pasivos financieros		573.834	592.766
Pasivos por impuesto diferido	15	43.660	43.660
PASIVO CORRIENTE		2.132.766	2.170.353
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta	19	20.833	-
Deudas a corto plazo	12	1.670.412	1.931.564
Deuda con entidades de crédito	12.1	970.412	1.231.564
Otros pasivos financieros		700.000	700.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	14	441.521	238.789
Acreedores varios	12	14.702	21.369
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	12	-	1.813
Pasivos por impuesto corriente	15	76.240	56.604
Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	179.889	117.624
Anticipos de clientes	12	170.690	41.379
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		37.492.724	38.239.574

	Nota	30.06.2024	30.06.2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	7, 16 a)	1.306.929	1.271.265
Prestaciones de servicios		1.306.929	1.271.265
Otros ingresos de explotación:		36.163	28.691
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		36.163	28.691
Gastos de personal:	16 b)	(32.260)	(30.335)
Sueldos, salarios y asimilados		(24.420)	(22.995)
Cargas sociales		(7.840)	(7.340)
Otros gastos de explotación	16 c)	(172.794)	(174.834)
Servicios exteriores		(130.355)	(114.269)
Tributos		(42.439)	(60.565)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	6, 7	(127.234)	(127.031)
Otros resultados	16 d)	(1.725)	(2.410)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.009.079	965.346
Ingresos financieros:		50.735	12.316
De valores negociables y otros instrumentos financieros		50.735	12.316
De terceros		50.735	12.316
Gastos financieros:	12	(148.955)	(145.796)
Por deudas con terceros		(148.955)	(145.796)
RESULTADO FINANCIERO		(98.220)	(133.480)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		910.859	831.866
Impuestos sobre beneficios	15	(29.275)	(26.421)
RESULTADO DEL PERIODO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		881.584	805.445
Operaciones interrumpidas netas de impuestos	19	64.963	48.833
RESULTADO DEL PERIODO	3	946.547	854.278

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Nota	30.06.2024	30.06.2023
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia	3	946.547	854.278
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		946.547	854.278

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

	Capital		Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado del periodo	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
	Nota	Escriturado					
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023		5.528.641	17.269.801	(49.206)	1.850.489	(600.000)	25.264.878
Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	854.278	-	854.278
Operaciones con socios o propietarios		-	3.307	14.492	(1.525.930)	600.000	(908.131)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	(1.525.930)	-	(1.525.930)
Dividendo a cuenta		-	-	-	-	600.000	600.000
Operaciones con acciones propias (netas)		-	3.307	14.492	-	-	17.799
Otras variaciones de patrimonio neto		-	324.559	-	(324.559)	-	-
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2023		5.528.641	17.597.667	(34.714)	854.278	-	25.211.025
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024		5.528.641	17.598.949	(29.443)	1.818.062	(600.000)	25.581.362
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	946.547	-	946.547
Operaciones con socios o propietarios		-	809	(2.227)	(1.500.001)	600.000	(901.419)
(-) Distribución de dividendos	3	-	-	-	(1.500.001)	-	(1.500.001)
Dividendo a cuenta		-	-	-	-	600.000	600.000
Operaciones con acciones propias (netas)	11d)	-	809	(2.227)	-	-	(1.418)
Otras variaciones de patrimonio neto	3	-	318.061	-	(318.061)	-	-
SALDO, FINAL A 30 DE JUNIO DE 2024		5.528.641	17.917.819	(31.670)	946.547	-	25.626.490

	Nota	30.06.2024	30.06.2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.636.237	1.365.809
Resultado del ejercicio antes de impuestos		975.822	880.699
Ajustes del resultado:		242.305	281.698
Amortización del inmovilizado (+)	6,7	133.331	133.128
Ingresos financieros (-)		(50.735)	(12.316)
Gastos financieros (+)		159.709	160.886
Cambios en el capital corriente:		536.724	371.643
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		360.245	332.309
Otros activos corrientes (+/-)		(5.503)	1.567
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		181.982	37.767
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(118.614)	(168.231)
Pagos de intereses (-)		(159.709)	(160.886)
Cobros de intereses (+)		50.735	12.316
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		(9.640)	(19.661)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		599.989	(2.000.010)
Pagos por inversiones (-):		(1.173)	(2.000.010)
Inmovilizado material		(1.173)	(1.173)
Otros activos financieros		-	(1.998.837)
Cobros por desinversiones (+):		601.162	-
Otros activos financieros		601.162	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.894.711)	(1.941.832)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(994.710)	(1.015.902)
Emisión:			
Otras deudas (+)		1.901	4.000
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(996.611)	(1.019.902)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(900.001)	(925.930)
Dividendos (-)		(900.001)	(925.930)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		341.515	(2.576.033)
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		912.407	3.209.851
Efectivo o equivalentes al final del período		1.253.922	633.818

**Estados Financieros
Intermedios**

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

1) Actividad

MERCAL INMUEBLES SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad”) se constituyó el 9 de abril de 2003 bajo la denominación de MERCAL INMUEBLES RMG, S.L. por transformación de sociedad civil, con duración indefinida. Con fecha 16 de enero de 2014, la Sociedad se transformó en una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, SOCIMI. El régimen legal por el que se rige la sociedad es la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio).

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

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y la totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el 2 de julio de 2014 segmento BME Growth de BME MTF Equity.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las “Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario” (la “Ley SOCIMI”).

Constituye el objeto social de la compañía:

- 1) La adquisición, tenencia, disfrute, modificación, promoción, arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles.
- 2) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, de Impuesto sobre Valor Añadido.
- 3) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español, que tengan el mismo objeto social que aquellas y estén sometidas a un régimen similar al establecido en España para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- 4) La tenencia de acciones o participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español que tengan por objeto principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen legal establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal y estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere los artículos 3 de la Ley SOCIMI.
- 5) La tenencia de acciones o participaciones Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003 de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

2) Bases de presentación de los estados financieros intermedios

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios, compuestos por el balance intermedio, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y con el objeto

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los estados financieros intermedios están expresados en euros que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2023, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 29 de mayo de 2024.

REGIMEN SOCIMI

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley SOCIMI”). En los artículos 3 a 6 de la mencionada ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art.3)

a) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

b) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente 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 del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado 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. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

c) Los bienes inmuebles que integran 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.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

En este sentido el plazo se computará:

- 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 periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará dispuesto en la letra siguiente.
- 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 de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art.6)

La sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, a partir del 1 de enero de 2021, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Principios contables

Los presentes estados financieros intermedios se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en los presentes estados financieros intermedios.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias (nota 4.b y 4.c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4.d).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (nota 4.f).
- El cálculo de provisiones, así como la probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes (nota 4.h, 4.g y 15).
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad a 30 de junio de 2023, a la fecha de formulación.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Al formular los presentes estados financieros intermedios se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ellos recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

d) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de los estados financieros intermedios no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

e) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio, además de las cifras correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, las

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

correspondientes al período anterior, a excepción del balance intermedio que se presenta comparativo con las cifras correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Tal y como se indica en las notas 7 y 19, se ha acordado la venta del inmueble sito en Francisco Silvela, 80, por lo que de acuerdo al marco normativo vigente (ver Nota 4.m), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 30 de junio de 2024 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

Los resultados relacionados con dicho activo ascienden a 64.963 euros de beneficio en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 (48.433 euros de beneficio en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023) y conforme a las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas”.

Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, y para facilitar el análisis de los efectos que dicha operación hubiera tenido sobre las cifras al 30 de junio de 2023, a continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia del periodo de seis meses finalizado al 30 de junio de 2023 que ha sido reexpresada:

	30.06.2023	Ajustes por reclasificación a activos no corrientes mantenidos para la venta	30.06.2023 Reexpresada
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	1.352.023	(80.758)	1.271.265
Prestación de servicios	1.352.023	(80.758)	1.271.265
Otros ingresos de explotación	30.371	(1.680)	28.691
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	30.371	(1.680)	28.691
Gastos de personal	(30.335)	-	(30.335)
Sueldos, salarios y asimilados	(22.995)	-	(22.995)
Cargas sociales	(7.340)	-	(7.340)
Otros gastos de explotación	(187.252)	12.418	(174.834)
Servicios exteriores	(118.127)	3.858	(114.269)
Tributos	(69.125)	8.560	(60.565)
Amortización del inmovilizado	(133.128)	6.097	(127.031)
Otros resultados	(2.410)	-	(2.410)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.029.269	(63.923)	965.346
Ingresos financieros	12.316	-	12.316
De valores negociables y otros instrumentos financieros	12.316	-	12.316
Gastos financieros	(160.886)	15.090	(145.796)
Por deudas con terceros	(160.886)	15.090	(145.796)
RESULTADO FINANCIERO	(148.570)	15.090	(133.480)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	880.699	(48.833)	(831.866)
Impuesto sobre beneficios	(26.421)	-	(26.421)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (Pérdida) / Beneficio	854.278	(48.833)	805.445
OPERACIONES INTERRUPTIDAS	-	48.833	48.833
RESULTADO DEL EJERCICIO (Pérdida) / Beneficio	854.278	-	854.278

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios.

g) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes notas explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros intermedios u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

3) Aplicación del resultado

El 29 de mayo de 2024 la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la distribución del resultado del ejercicio 2023, consistente en la distribución de dividendos por importe de 1.500.000 euros y la dotación de reservas voluntarias por importe de 318.062 euros.

Dividendo a cuenta

El 11 de diciembre de 2023 el consejo de administración de la Sociedad decidió la distribución de un dividendo a cuenta, por un total de 600.000 euros, el cual se hizo efectivo el 20 de diciembre de 2023, con cargo a los beneficios del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

A continuación, se incluye el estado de liquidez realizado por los administradores de la Sociedad con el objeto de demostrar la existencia de liquidez suficiente y beneficio para poder llevar a cabo la distribución del dividendo a cuenta anterior:

Beneficio antes de impuesto desde el 01/01/23 a 30/11/23	1.818.201
Previsión impuesto de sociedades	<u>(54.546)</u>
Beneficios netos disponibles	<u>1.763.655</u>
Importe máximo posible a distribuir	<u>1.763.655</u>
Importe que se distribuyó	<u>600.000</u>
Liquidez en tesorería a 30 noviembre 2023	7.133.161
Importe bruto del dividendo a cuenta	(600.000)
Cobros previstos próximos doce meses	2.840.448
Pagos previstos próximos doce meses	<u>(3.643.011)</u>
Saldo de tesorería previsto	<u>5.730.598</u>

En el periodo comprendido entre el 30 de noviembre y el 31 de diciembre de 2023 no se produjo ningún hecho o circunstancia que pudiera afectar negativamente a la existencia de beneficio distribuable suficiente ni a la existencia de liquidez suficiente.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

A 31 de diciembre de 2023 ya se encontraban pagados los 600.000 euros que se distribuyeron con cargo al resultado de ejercicio 2023.

4) Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de los estados financieros intermedios son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se registra siempre que cumpla con el criterio de identificabilidad y se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

a) Aplicaciones informáticas

Bajo este concepto se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos.

Los programas informáticos que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un periodo de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Se incluye como mayor valor del inmovilizado material la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al citado activo, tales como los costes de rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material de forma lineal. Los porcentajes de amortización

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

aplicados son los siguientes:

Elemento	Años de vida útil
Instalaciones técnicas y maquinaria	12%
Otras instalaciones, mobiliario y utilaje	10%
Equipos para proceso de la información	4%

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

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

d) Deterioro de valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, que se determina estimando el valor actual de los flujos de caja futuros esperados, a través de su utilización en el curso normal del negocio y, en su caso, de su enajenación u otra forma de disposición, considerando su estado actual y actualizados a un tipo de interés de mercado

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos del activo o la unidad generadora de efectivo.

Los cálculos por deterioro se efectúan de forma individualizada. No obstante, cuando no es posible determinar el importe recuperable de cada bien individual se procede a determinar el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca cada elemento.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de las inversiones inmobiliarias y del inmovilizado material.

A cierre de los periodos semestrales de 2024 y 2023, la Sociedad no ha registrado reversiones de deterioro de inversiones inmobiliarias, ya que los Administradores no han procedido a actualizar las valoraciones utilizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ya que consideran que los valores no han sufrido variaciones significativas.

La Sociedad realiza correcciones valorativas por deterioro como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

a) Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan, atendiendo a un método lineal.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado, que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado.

f) Instrumentos financieros

La Sociedad, en el momento del reconocimiento inicial, clasifica los instrumentos financieros como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, en función del fondo económico de la transacción, y teniendo presente las definiciones de activo financiero,

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

pasivo financiero e instrumento de patrimonio, del marco de información financiero que le resulta de aplicación, el cual ha sido descrito en la nota 2.a.

El reconocimiento de un instrumento financiero se produce en el momento en el que la Sociedad se convierte en parte obligada del mismo, bien como adquirente, como tenedora o como emisora de este.

f.1) Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por los Administradores de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI).

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado
- Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

f.1.2) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de “factoring con recurso”, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que las Sociedades retienen financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, las Sociedades reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

f.2) Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Adicionalmente, los derechos, opciones o warrants que permiten obtener un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad se registran como instrumentos de patrimonio, siempre y cuando la Sociedad ofrezca dichos derechos, opciones o warrants de forma proporcional a todos los accionistas de la misma clase de instrumentos de patrimonio. Sin embargo, si los instrumentos otorgan al tenedor el derecho a liquidarlos en efectivo o mediante la entrega de instrumentos de patrimonio en función de su valor razonable o a un precio fijado, estos son clasificados como pasivos financieros.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

f.2.1) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo a lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

f.2.2) Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

f.3) Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio, de la que se haya desistido o se haya abandonado, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En caso de enajenación de un instrumento de patrimonio propio, la diferencia entre la contraprestación recibida y el valor en libros del instrumento se reconoce directamente en el patrimonio neto en una cuenta de reservas.

Los gastos relacionados con la adquisición, enajenación o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen en una cuenta de reservas.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de Pérdidas y Ganancias.

f.4) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado o cobrado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento operativo o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Cuando se trata de fianzas a corto plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo.

g) Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto. El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance intermedio en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance intermedio y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad comunicó a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2013, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs. No obstante, dicha tributación bajo el régimen especial comenzó el 1 de enero de 2014 al haber interpretado las Autoridades tributarias que al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos necesarios para que dicho régimen le fuera de aplicación desde el 1 de enero de 2013, en concreto, al 30 de septiembre de 2013 la sociedad no había culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la nota 1.a de las presentes notas explicativas.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los activos aptos expuesto en la nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Adicionalmente, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 12.1.b) de la Ley SOCIMI, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial.

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la Sociedad estaría sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

h) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios diferencian entre:

a) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

b) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios, sino que se informa sobre los mismos en las notas a los estados financieros intermedios.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio o período por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no se minorra del importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

i) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente, la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización.

j) Gastos

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

Los gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

k) Ingresos

Los ingresos provienen principalmente de la prestación de servicios del arrendamiento de sus inmuebles.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea "Inversiones Inmobiliarias" en el balance.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. identificación del contrato con un cliente
2. identificación de las obligaciones de rendimiento
3. determinación del precio de la transacción
4. asignación del precio de transacción a las obligaciones de ejecución
5. reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

En todos los casos, el precio total de transacción de un contrato se distribuye entre las diversas obligaciones de ejecución sobre la base de sus precios de venta independientes relativos. El precio de transacción de un contrato excluye cualquier cantidad cobrada en nombre de terceros.

Los ingresos ordinarios se reconocen en un momento determinado o a lo largo del tiempo, cuando (o como) la Sociedad satisface las obligaciones de rendimiento mediante la transferencia de los bienes o servicios prometidos a sus clientes.

La Sociedad reconoce los pasivos por contratos a título oneroso recibidos en relación con las obligaciones de rendimiento no satisfechas y presenta estos importes como otros pasivos en el balance. De forma similar, si la Sociedad satisface una obligación de cumplimiento antes de recibir la contraprestación, la Sociedad reconoce un activo contractual o un crédito en su estado de balance, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de que la contraprestación sea exigible.

l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El inmovilizado material destinado a la minimización del impacto medioambiental y mejora del medio ambiente se encuentra valorado al coste de adquisición. Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un incremento de la productividad, capacidad, eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de estos bienes, se capitalizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de reparación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los gastos devengados por las actividades medioambientales realizadas o por aquellas actividades realizadas para la gestión de los efectos medioambientales de las operaciones de la Sociedad se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

m) Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

1. La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
2. La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
3. Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
4. Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta, como grupo, en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades ininterrumpidas:

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. El resultado generado por las actividades interrumpidas se presenta en una única línea específica en la cuenta de pérdidas y ganancias neto de impuestos (ver nota 19).

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

n) Estado de flujos de efectivo intermedio

El estado de flujos de efectivo intermedio ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible por valor bruto de 390 euros de aplicaciones informáticas, se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

6) Inmovilizado material

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	Maquinaria	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Equipo Informático	Total
<u>Valores brutos</u>				
Saldo al 31/12/2022	36.469	4.738	26.666	67.873
Entradas	-	-	1.173	1.173
Saldo al 31/12/2023	36.469	4.738	27.839	69.046
Entradas	-	-	870	870
Saldo al 30/06/2024	36.469	4.738	28.709	69.916
<u>Amortización acumulada</u>				
Saldo al 31/12/2022	(36.469)	(4.573)	(26.666)	(67.708)
Dotación a la amortización	-	(165)	(303)	(468)
Saldo al 31/12/2023	(36.469)	(4.738)	(26.969)	(68.176)
Dotación a la amortización	-	-	(178)	(178)
Saldo al 30/06/2024	(36.469)	(4.573)	(27.147)	(68.354)
Valor Neto Contable al 31/12/2023	-	-	870	870
Valor Neto Contable al 30/06/2024	-	-	1.562	1.562

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

El valor bruto de los elementos en uso que se encuentran totalmente amortizados al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 30/06/2024	Saldo al 31/12/2023
Maquinaria	36.469	36.469
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4.738	4.738
Equipos informáticos	26.734	26.666
Total	67.941	67.873

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, a juicio de los Administradores de la Sociedad no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7) Inversiones inmobiliarias

Los saldos y variaciones de cada partida del balance incluida en este epígrafe, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	Terrenos	Construcciones	Anticipos	Total
Valores brutos				
Saldo al 31.12.22	25.579.509	13.793.042		39.372.551
Entradas			700.000	700.000
Saldo al 31.12.23	25.579.509	13.793.042	700.000	40.072.551
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	(1.532.530)	(609.720)	-	(2.142.250)
Saldo al 30.06.24	24.046.979	13.183.322	700.000	37.930.301
Amortización acumulada				
Saldo al 31.12.22	-	(2.661.973)	-	(2.661.973)
Dotación a la amortización	-	(266.398)	-	(266.398)
Saldo al 31.12.23	-	(2.928.371)	-	(2.928.371)
Dotación a la amortización	-	(127.056)	-	(127.056)
Operaciones interrumpidas	-	(6.097)	-	(6.097)
Trasposos a / de activos no corrientes mantenidos para la venta	-	168.266	-	168.266
Saldo al 30.06.24	-	(2.893.258)	-	(2.893.258)
Corrección Valorativa				
Saldo al 31.12.22	(1.798.949)	(473.132)	-	(2.272.081)
Entradas	(43.397)	(22.060)	-	(65.457)
Salidas, bajas o reducciones	69.730	17.451	-	87.181
Saldo al 31.12.22	(1.772.616)	(477.741)	-	(2.250.357)
Saldo al 30.06.24	(1.772.616)	(477.741)	-	(2.250.357)
Valor Neto Contable al 31.12.23	23.806.893	10.386.930	700.000	34.893.823
Valor Neto Contable al 30.06.24	22.274.363	9.812.323	700.000	32.786.686

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid, Andalucía (Sevilla y Málaga), Palma de Mallorca y Barcelona. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos cuyo valor contable bruto asciende a 30.911.700 euros (ver nota 12).

Al cierre del ejercicio 2023 y al 30 de junio de 2024, la Sociedad tiene registrado bajo el epígrafe de "Anticipos" un importe de 700.000 euros correspondiente al contrato de arras señalizadas por la compra de un inmueble situado en Málaga.

Con fecha 4 de junio de 2024 se formaliza un contrato de arras para la venta del inmueble situado en Fco, Silvela 80. A 30 de junio de 2024 se ha registrado dentro de "Anticipo clientes" un importe de 150.000 euros correspondiente al contrato de arras señalizadas por la venta del inmueble. En el contrato mencionado, se acuerda el precio de venta por importe de 3.000.000 euros más IVA, de los cuales se descontará los 150.000 euros ya cobrados. El plazo para ejecutar la compraventa es no más tarde de 90 días. Dado que se cumplen los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta, a 30 de junio de 2024 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones (nota 19). El valor neto contable a 30 de junio de 2024 asciende a 1.973.984 euros (2.142.250 euros de valor bruto y 168.266 euros de amortización acumulada).

El uso de dichas inversiones consiste principalmente en el arrendamiento de oficinas y locales comerciales.

Al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.390.190 euros y 1.352.023 euros, respectivamente, y los otros gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas, que no incluye el gasto por amortización, ascendieron a 105.201 euros y 123.945 euros, respectivamente.

Tasaciones realizadas

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas por deterioro, ya que a juicio de los Administradores consideran que los valores no han sufrido variaciones significativas respecto de las valoraciones realizadas al 31 de diciembre de 2023. Adjuntamos desglose de las últimas tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Inmueble	VNC	Tasación (*)	Método de valoración	Tasa de actualización	Fecha de la tasación
CALLE ORENSE,11 MADRID	1.472.649	5.224.983	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5% local y 4,75% garaje	31/12/2023
CALLE PRINCIPE DE VERGARA, 211 MADRID	2.093.791	5.486.805	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE SANTA ENGRACIA, 179 MADRID	1.383.632	3.094.908	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE POTOSÍ,10 MADRID	1.252.639	1.321.659	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE DIEGO DE LEÓN, 32 MADRID	1.599.244	1.604.820	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,10%	31/12/2023
CALLE VÍA AUGUSTA,20-22 BARCELONA	693.080	695.752	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE RAIMUNDO FDEZ. VILLAVERDE, 42 MADRID	1.409.576	1.417.877	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE LUCHANA, 23 MADRID	1.525.964	1.533.654	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	6,00%	31/12/2023
CALLE ROMA,23 TORREJÓN DE ARDOZ, MADRID	453.000	837.116	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
TERRENO CABAÑAS DE YEPES, TOLEDO	33.668	33.952	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE LUIS DE MORALES, SEVILLA	6.217.454	6.276.820	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE ARAGÓN PALMA DE MALLORCA	6.154.481	6.200.041	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	5,25%	31/12/2023
CALLE ENRIQUE SCHOLTZ, 4 MÁLAGA	2.367.093	2.755.280	COMPARACIÓN	-	31/12/2023
CALLE ESPRONCEDA, 32 MADRID	5.430.415	5.449.142	ACTUALIZACIÓN DE RENTAS	4,70%	31/12/2023
Total	32.086.686	41.932.809			

(*) El criterio adaptado por la Sociedad para obtener el valor de mercado de las inversiones reseñadas en los anteriores cuadros, se corresponde con el mayor entre el valor comparable y el valor por actualización de rentas, obtenidos de las tasaciones anuales antes indicadas, siempre que se dispusiesen de los mismos en dichas tasaciones.

En el primer semestre del ejercicio 2024 no se han producido correcciones valorativas ni reversiones de deterioro de los inmuebles, ya que a juicio de los Administradores no se han producido cambios en las hipótesis que soportaban dichos valores en los seis primeros meses del ejercicio.

En el ejercicio 2023 se dotaron correcciones valorativas puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes por valor de 65.457 euros, como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

Asimismo, en el ejercicio 2023 se revirtieron correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores tras las minusvalías puestas de manifiesto en las tasaciones encargadas por la Sociedad a expertos independientes por valor de 87.181 euros como consecuencia de la actualización de las tasaciones anuales de los inmuebles.

La descripción de los bienes en régimen de arrendamiento operativo y su fecha de adquisición es la siguiente:

- Local comercial calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.(*)
- 2 Plazas de garaje calle Orense, 11 Madrid adquirido el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- 2 locales comerciales en calle Príncipe de Vergara, 211 Madrid adquiridos el 18 de mayo de 2004 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 14 de febrero de 1994.
- Local comercial en calle Santa Engracia 179 Madrid adquirido el 26 de junio de 2003 mediante la ejecución de opción de compra del arrendamiento financiero del 30 de abril de 1993. (*)

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

- Local comercial en calle Potosí 10, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Diego de León 32, Madrid adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en Via Augusta 20-22, Barcelona adquirido el 2 de diciembre de 2008.
- Local comercial en calle Raimundo Fernández Villaverde 42, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Luchana 23, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Local comercial en calle Roma 29, Madrid (*) adquirido el 13 de septiembre de 2010.
- Terrenos en Cabañas de Yepes, Toledo adquiridos el 30 de noviembre de 2007.
- Local comercial en calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla adquirido el 19 de diciembre de 2018.
- Local comercial calle Enrique Scholtz 4, Málaga, adquirido el día 20 de noviembre de 2020.
- Local comercial en la calle Aragón 105, Palma de Mallorca adquirido el 19 de febrero de 2021.
- Local comercial de la calle Espronceda 32, Madrid, adquirido el 13 de julio de 2022.

(*) Alquilado con opción a compra a la fecha del vencimiento del contrato a valor de mercado.

Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantía hipotecaria detallados en la nota explicativa 12.

El 19 de septiembre de 2023, la Sociedad firmó un contrato de arras para la compra de un inmueble situado en Málaga. El importe de dichas arras es de 700.000 euros, el cual se encuentra garantizado por el vendedor se tiene previsto el cierre de la operación en el último trimestre de 2024 por un importe total de 13.450.000 euros. Asociado a dichas arras, la Sociedad tiene registrado dentro de otros pasivos financieros a corto plazo una garantía por importe de 700.000 euros. Dicha garantía es como consecuencia del aval a primer requerimiento que el vendedor tiene previsto entregar a la Sociedad. Dado que, a la firma del acuerdo el vendedor se encontraba negociando con varias entidades bancarias la obtención de un aval a primer requerimiento, con el fin de que dicha negociación no supusiese una demora en la formalización del contrato de arras, las partes acordaron que el vendedor transfiriera a la Sociedad el importe anteriormente mencionado en concepto de depósito y garantía del cumplimiento de las obligaciones que se derivan para la Sociedad en virtud del contrato. Dicho importe deberá ser devuelto en el momento en que se entregue el aval por parte del vendedor (nota 12).

El 4 de junio de 2024 la Sociedad firmó un contrato de arras para la venta del inmueble situado en Fco. Silvela, 80, Madrid. Debido a esta operación, la Sociedad ha percibido 150.000 euros en concepto de anticipo, comprometiéndose ambas partes a finalizar la operación de compraventa, con el siguiente plazo, no más tarde de 90 días desde la firma del contrato arras. La operación se cerrará por un importe de 3.000.000 euros, a descontar el anticipo recibido por la Sociedad.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetas las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2024 y al cierre del ejercicio 2023, a juicio de los Administradores de la Sociedad, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

8) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

8.1. Arrendamiento operativo

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos son los siguientes:

<u>Inmueble</u>	<u>Ingreso anual arrendamiento (en euros)</u>
Local comercial calle Luis de Morales 12-14-16, Sevilla	408.178
Local comercial calle Príncipe de Vergara 211, Madrid	189.322
Local comercial calle Aragón 105, Palma de Mallorca	371.866
Local comercial calle Santa Engracia 179, Madrid	314.223
Local comercial calle Orense 11, Madrid	340.301
Local Comercial Calle Espronceda 32, Madrid	244.560

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes

	Cuotas pendientes	
	Saldo al 30/06.24	Saldo al 30/06/23
Menos de un año	2.636.990	2.272.029
Entre uno y cinco años	8.518.310	7.829.250
Más de cinco años	5.287.580	5.380.500
	<u>16.442.880</u>	<u>15.481.779</u>

Como arrendatario, la Sociedad tiene arrendada una oficina en Madrid. Los gastos de dichos contratos han ascendido a 5.600 euros a 30 de junio de 2024 (4.800 euros a 30 de junio de 2023).

Las cuotas de arrendamiento operativo mínimas contratadas con los arrendadores, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

	Cuotas pendientes	
	30/06/2024	31/12/2023
Menos de un año	11.200	9.600
	<u>11.200</u>	<u>9.600</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

9) Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo

Las inversiones financieras, catalogadas como activos financieros a coste amortizado, se corresponden con la siguientes:

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	30/06/2024		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	36.555	31.048	67.603
Fianzas entregadas	297.233	-	297.233
Inversiones financieras a corto plazo	-	1.000.000	1.000.000
Total	333.788	1.031.048	1.364.836

Inversiones financieras a corto y largo plazo			
Concepto	31/12/2023		
	No corriente	Corriente	Total
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	37.717	65.642	103.359
Fianzas entregadas	297.233	-	297.233
Inversiones financieras a corto plazo	-	1.600.000	1.600.000
Total	334.950	1.665.642	2.000.592

Dentro del epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” a largo plazo, se encuentra registrado a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, un importe de 36.555 euros, correspondiente a la linealización de los ingresos como consecuencia de las carencias y rentas ascendentes negociadas en contrato.

Dentro del epígrafe inversiones financieras a corto plazo, se encuentra registrado a 30 de junio de 2024, una inversión en el fondo “Groupama Enterprises” por un importe de 1.000.000 de euros. Se ha clasificado dicha inversión en el corto plazo del balance, dado que los Administradores de la Sociedad tienen intención de rescatarlo antes del cierre del ejercicio. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023, se encontraba registrado un depósito a plazo de 6 meses que devengaba un tipo de interés del 3,50% contratado el 23 de noviembre de 2023 por importe de 600.000 euros y cuyo vencimiento se hizo efectivo el 23 de mayo de 2024.

Todas las inversiones financieras se califican como activos financieros a coste amortizado, a excepción del fondo “Groupama Enterprises” que se cataloga como activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros:

Nivel 1: Estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Nivel 2: Estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: Estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Los instrumentos financieros se clasifican en el nivel de jerarquía 1, ya que para el cálculo de su valor se utilizan precios cotizados.

10) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle del epígrafe del balance de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” es el siguiente:

Concepto	30/06/2024	31/12/2023
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	31.048	65.642
Activos por impuesto corriente (ver nota 15)	23.688	63.196
Otros créditos con Adm. Públicas (ver nota 15)	72.258	358.401
Total	126.994	487.239

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no ha registrado deterioros por clientes incobrables.

11) Fondos Propios

a) Capital social

El capital social asciende a 5.528.641 euros, representado por 919.907 acciones, de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Con fecha 9 de abril de 2019 se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública de la Ampliación de Capital. La suscripción total de la misma fue de 43.641 acciones de 6,01 euros de valor nominal cada una, correspondiendo 262.282 euros a capital social, con una prima de emisión de 28,99 euros por acción, lo que hace una prima total de 1.265.153 euros.

Las sociedades cuyo porcentaje de participación es igual o superior al 5% del capital social son las siguientes:

IFGP 5686, S.L.	8,14%
Aramont 52, S.L.	7,30%
Famcossan Servicios Inmobiliarios, S.L.	6,64%
Ampleforth Investments, S.L.	6,64%
Vivasol-06, S.L.	5,22%
Naleva 2003, S.L.	5,20%

Las 919.907 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el BME Growth y forman parte segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

b) Reserva legal

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

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, esta reserva se encuentra completamente constituida.

c) Reserva voluntaria

El importe de 16.812.091 euros al 30 de junio de 2024 (16.493.221 euros al 31 de diciembre de 2023), es de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos.

d) Acciones/Participaciones propias

Las acciones/ participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del semestral ejercicio 2024	653	6,01	48,503	31.670

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
Al cierre del ejercicio 2023	608	6,01	48,426	29.443

Las acciones propias de la Sociedad representan menos de un 1% del total de las acciones que componen el capital social de ésta.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2022	1.109
Adquisiciones	1.300
Ventas	(1.801)
Acciones a 31.12.2023	608
Adquisiciones	786
Ventas	(741)
Acciones a 30.06.2024	653

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

12) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, que se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado, se corresponden con los siguientes conceptos:

Concepto	30/06/2024		Total
	No corriente	Corriente	
Pasivos financieros a coste amortizado			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreeedores varios	-	14.702	14.702
Anticipos de clientes	-	170.690	170.690
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9.115.974	970.412	10.086.386
Pasivos no corrientes vinculados con activos mantenidos para la venta (nota 19)	-	20.833	20.833
Otros pasivos financieros	573.834	700.000	1.273.834
	9.689.808	1.876.637	11.566.445

Concepto	31/12/2023		Total
	No corriente	Corriente	
Pasivos financieros a coste amortizado			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar			
Acreeedores varios	-	21.369	21.369
Remuneraciones pendientes de pago	-	1.813	1.813
Anticipos de clientes	-	41.379	41.379
Deudas a corto y largo plazo			
Deudas con entidades de crédito	9.851.433	1.231.564	11.082.997
Otros pasivos financieros	592.766	700.000	1.292.766
	10.444.199	1.996.125	12.440.324

Dentro del epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo, se encuentra contabilizada una garantía en recibida y cobrada por importe de 700.000 euros por parte del vendedor del activo, para garantizar las arras señalizadas por la compra de un inmueble en Málaga (ver nota 7). Dicha garantía es como consecuencia del aval a primer requerimiento que el vendedor tiene previsto entregar a la Sociedad. Dado que, a la firma del acuerdo el vendedor se encontraba negociando con varias entidades bancarias la obtención de un aval a primer requerimiento, con el fin de que dicha negociación no supusiese una demora en la formalización del contrato de arras, las partes acordaron que el vendedor transfiriera a la Sociedad el importe anteriormente mencionado en concepto de depósito y garantía del cumplimiento de las obligaciones que se derivan para la Sociedad en virtud del contrato. Dicho importe deberá ser devuelto en el momento en que se entregue el aval por parte del vendedor.

El importe registrado en otros pasivos financieros a largo plazo, 370.385 euros (389.317 euros en 2023), corresponde fundamentalmente a las fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la Sociedad en el organismo correspondiente dependiendo de la comunidad autónoma donde se encuentre el inmueble arrendado.

Adicionalmente, incluye el anticipo a largo plazo de Aldi, por importe de 203.449 euros (203.449 euros a 31 de diciembre de 2023), por el alquiler del local situado en la calle Aragón 205 (Palma de Mallorca), siendo a corto plazo 20.689 euros, registrado en el epígrafe "Anticipos de clientes" (41.379 euros a 31 de diciembre de 2023). Adicionalmente, en este epígrafe se encuentra registrado

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

un anticipo por la venta del inmueble de Francisco Silvela, 80 (ver nota 7).

Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, estos epígrafes tienen la siguiente composición según su clasificación por vencimientos:

a) Clasificación por vencimientos

30/06/2024										
Entidad	Fecha constitución	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					Total
					1 año	2 años	3 años	4 años	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>										
Sabadell	19/08/2010	31/08/2025	2.500.000	188.689	32.525	-	-	-	-	32.525
Sabadell	23/11/2010	31/08/2025	4.870.000	-	-	-	-	-	-	-
Bankinter	19/12/2018	31/01/2033	3.780.000	207.999	220.088	232.881	246.417	260.741	1.372.526	2.332.653
Bankinter	03/12/2020	03/12/2035	1.500.000	94.368	95.879	97.415	98.975	100.561	694.076	1.086.906
Bankinter	19/12/2021	19/02/2036	3.690.000	231.531	235.240	239.007	242.835	246.725	1.748.929	2.712.736
Caixabank	27/07/2022	01/08/2037	3.575.000	210.697	215.164	219.727	224.386	229.144	2.062.733	2.951.154
<i>Póliza de crédito</i>										
Bankinter	20/04/2005	20/04/2033	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Bankinter	13/04/2018	13/04/2033	1.996.700	-	-	-	-	-	-	-
<i>Tarjetas de crédito</i>										
				24.030	-	-	-	-	-	24.030
<i>Intereses a cp</i>										
				13.099	-	-	-	-	-	13.099
TOTAL			30.911.700	970.412	798.896	789.030	812.613	837.171	5.878.264	9.115.974

31/12/2023										
Entidad	Fecha constitución	Vencimiento	Capital concedido	Corriente	No corriente					Total
					1 año	2 años	3 años	4 años	Resto	
<i>Préstamo hipotecario:</i>										
Sabadell	19/08/2010	31/08/2025	2.500.000	183.669	128.146	-	-	-	-	128.146
Sabadell	23/11/2010	31/08/2025	4.870.000	287.189	276.834	-	-	-	-	276.834
Bankinter	19/12/2018	31/01/2033	3.780.000	217.979	223.954	234.189	244.892	256.084	1.467.041	2.426.160
Bankinter	03/12/2020	03/12/2035	1.500.000	95.091	95.121	96.644	98.192	99.765	744.555	1.134.277
Bankinter	19/12/2021	19/02/2036	3.690.000	231.268	233.378	237.116	240.914	244.772	1.872.782	2.828.962
Caixabank	27/07/2022	01/08/2037	3.575.000	214.212	212.919	217.433	222.044	226.752	2.177.906	3.057.054
<i>Póliza de crédito</i>										
Bankinter	20/04/2005	20/04/2033	9.000.000	-	-	-	-	-	-	-
Bankinter	13/04/2018	13/04/2033	1.996.700	-	-	-	-	-	-	-
<i>Visas</i>										
				2.156	-	-	-	-	-	-
TOTAL			30.911.700	1.231.564	1.170.352	785.382	806.042	827.373	6.262.284	9.851.433

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

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

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Sabadell (4.870.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, siendo su detalle y el valor neto contable de los mismos al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 es el siguiente: calle Francisco Silvela con valor neto contable de 1.973.984 euros (1.980.081 euros a 31 de diciembre de 2023), calle Luchana con valor neto contable de 1.525.964 euros (1.533.654 euros a 31 de diciembre de 2023), calle Raimundo Fernández Villaverde con valor neto contable de 1.409.576 euros (1.417.877 euros a 31 de diciembre de 2023) y calle Roma en Torrejón de Ardoz con valor netos contable de 453.000 euros (457.014 euros a 31 de diciembre de 2023). Dicho préstamo se ha amortizado anticipadamente durante el primer semestre del ejercicio 2024.
- Préstamo Sabadell (2.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid, calles Diego de León cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 1.599.244 euros (1.604.820 euros a 31 de diciembre de 2023), calle Potosí con valor neto contable por importe de 1.252.639 euros (1.265.963 euros a 31 de diciembre de 2023) y el de Vía Augusta en Barcelona con valor neto contable de 693.080 euros (695.752 euros a 31 de diciembre de 2023).
- Préstamo Bankinter (3.780.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Sevilla, calle Luis de Morales 12-14-16 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 6.217.454 euros (6.237.059 euros a 31 de diciembre de 2023).
- Póliza de crédito Bankinter (9.000.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calles Orense 11 con valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de 1.472.649 euros (1.480.580 euros a 31 de diciembre de 2023) y Príncipe de Vergara 211 con valor neto contable de 2.093.791 euros (2.101.390 euros a 31 de diciembre de 2023).
- Póliza de crédito Bankinter (1.996.700 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Madrid en calle Santa Engracia con valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 de 1.383.632 euros (1.391.616 euros a 31 de diciembre de 2023).
- Préstamo Bankinter (1.500.000 euros): hipoteca sobre los inmuebles de Málaga, calle Enrique Scholtz, 4 firmado el 3 de diciembre de 2020 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 2.367.093 euros (2.377.068 euros a 31 de diciembre de 2023)
- Préstamo Bankinter (3.690.000 euros): hipoteca sobre el inmueble de Palma de Mallorca, calle Aragón, 105 firmado el 19 de febrero de 2021 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 6.154.481 euros (6.177.139 euros a 31 de diciembre de 2023).
- Préstamo Caixabank (3.575.000 euros): hipoteca sobre el inmueble de Madrid, calle Espronceda, 32 firmado el 27 de julio de 2022 cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 asciende a 5.430.415 euros (5.449.142 euros a 31 de diciembre de 2023).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Al 30 de junio de 2024 y a 30 de junio de 2023, los intereses devengados por los préstamos con entidades financieras han sido los siguientes:

	30/06/2024	30/06/2023
Intereses	148.955	145.796
Total	148.955	145.796

A 30 de junio de 2024 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a un importe de 13.099 euros (12.567 euros a 31 de diciembre de 2023).

Un importe de 10.754 euros a cierre del ejercicio terminado a 30 de junio de 2024 (15.090 euros a 30 de junio de 2023) se encuentran registrados dentro del epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos" al corresponderse a los intereses devengados asociados al préstamo hipotecario sobre el inmueble Fco, Silvela y cuyo inmueble se ha calificado como activo no corriente mantenido para la venta (notas 7 y 19)

13) Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros está centralizada en los Administradores, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de reconocida solvencia y de primer nivel en el mercado. El riesgo de crédito derivado de las cuentas a cobrar de clientes es gestionado y estrechamente controlado mediante una política crediticia propia. Además, se evalúan diversos factores (posición financiera, la experiencia pasada y otros factores). Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados siguiendo la política crediticia aprobada por la los administradores de la Sociedad.

Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

b) **Riesgo de liquidez**

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.

La Sociedad realiza un seguimiento de las provisiones de reserva de liquidez de la Sociedad, que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados, con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas en todo momento. Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de la deuda de la Sociedad, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos y los requisitos regulatorios o legales externos.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

c) **Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. A 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023, los recursos ajenos de la Sociedad a tipo de interés variables estaban denominados en euros como lo están siempre ya que la Sociedad no trabaja en otra moneda que no sea euros.

El Consejo esté siguiendo con atención la evolución del tipo de interés y el impacto que ello pudiera tener en los resultados de la Sociedad. Entiendo el Consejo que dicho impacto es ciertamente limitado en Mercal. Si bien el tipo de referencia (Euribor) ha sufrido un alza muy significativa en 2023 y ha continuado este primer semestre 2024, la deuda de la Sociedad a tipo variable sometida a dichas variaciones es limitada. En términos cuantitativos, aproximadamente tres millones de euros de los diez millones de deuda (a valor nominal) de la Sociedad están contratados a un tipo de interés variable referenciado al Euribor. Es decir, cada 100p.b. de incremento del tipo de referencia supondría aproximadamente 35.000 euros de impacto en el resultado de la Sociedad.

No existe riesgo de tipo de cambio.

14) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle del epígrafe del balance intermedio de “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” es:

<u>Concepto</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Acreedores varios	14.702	21.369
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	-	1.813
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	76.240	56.604
Anticipos a Clientes (Nota 12)	179.889	117.624
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15)	170.690	41.379
Total	441.521	238.789

A efectos de lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y de conformidad con la Resolución de 29 de febrero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, se incluye a continuación un detalle con el periodo medio de pago a proveedores, ratio de las operaciones pagadas, ratio de las operaciones pendientes de pago, el total de pagos realizados y el total de pagos pendientes:

	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	22,00	17,34
Ratio de operaciones pagadas	24,07	17,97
Ratio de operaciones pendientes de pago	7,76	5,24

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

	30/06/2024	31/12/2023
	Importe	Importe
Total pagos realizados	92.513	163.297
Total pagos pendientes	11.392	8.596
	103.905	171.893

En relación con la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, se incluye un detalle del volumen monetario de los pagos a proveedores y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa sobre morosidad, así como el porcentaje que representa el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a proveedores:

	30.06.2024		31.12.2023	
	En plazo	% sobre total	En plazo	% sobre total
Pagos a proveedores (euros)	92.513	100,00%	159.023	97,38%
Número de facturas pagadas	59	100,00%	157	95,15%

15) Situación fiscal

El detalle de las cuentas relacionadas con Administraciones Públicas a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Cuenta	30/06/2024			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	72.258	-	176.073
Activo por impuesto corriente	-	23.688	-	-
Activo por impuesto diferido	525	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	43.660	-
pasivo por Impuesto Corriente	-	-	-	76.240
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	3.816
	525	95.946	43.660	256.129

Cuenta	31/12/2023			
	Saldos deudores		Saldos acreedores	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Impuesto sobre el valor añadido	-	358.401	-	-
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	-	-	-	2.533
Activo por impuesto diferido	525	-	-	-
Activo por impuesto corriente	-	63.196	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	43.660	-
pasivo por Impuesto Corriente	-	-	-	56.604
Organismos de la Seguridad Social	-	-	-	1.091
Por conceptos diversos	-	-	-	114.000
	525	421.597	43.660	174.228

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Impuesto sobre sociedades:

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el cálculo de la cuota a ingresar de dicho Impuesto, es como sigue:

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
<i>Resultado contable</i>	946.547	1.818.062	854.278
Correcciones por Impuesto de Sociedades (+)	29.275	56.604	26.421
<i>Base imponible previa</i>	975.822	1.874.666	880.699
<i>Diferencias Permanentes</i>	-	2.428	-
Otras diferencias de imputación temporal de ingresos y gastos. Régimen especial (-)	(780.658)	(1.499.733)	(704.559)
<i>Base imponible</i>	195.164	377.361	176.140
Tipo de gravamen 15% - 25%	29.275	56.604	26.421
<i>Cuota íntegra</i>	29.275	56.604	26.421
<i>Deducciones</i>	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta (-)	(9.640)	(23.688)	(19.661)
IMPORTE A DEVOLVER / (PAGAR)	(19.635)	(32.916)	(6.760)

El desglose del gasto a 30 de junio de 2024 por impuesto sobre sociedades es el siguiente:

	30/06/2024	30/06/2023
Gasto por IS corriente	29.275	26.421
Diferencias temporarias	-	-
	29.275	26.42

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El tratamiento tributario aplicado por la Sociedad en la transmisión de los inmuebles, por indicación de sus asesores fiscales, se ha venido acogiendo a lo establecido en el artículo 12.1b) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI disponiendo del correspondiente informe de sus asesores fiscales soportando dicho criterio técnico.

En todo caso, según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2019 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2020 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores y sus asesores fiscales consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos. Si bien podrían surgir discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, éstos consideran que se encuentran adecuadamente soportados los argumentos utilizados.

No obstante, los créditos fiscales derivados de Bases Imponibles Negativas y de deducciones, podrán ser objeto de revisión por un plazo de 10 años desde su generación.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

la Ley 11/2021, de 9 de julio y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previstos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley SOCIMI o en su disposición transitoria primera.

Con fecha 25 de septiembre de 2013, la Sociedad comunico a las Autoridades Tributarias que desde el 1 de enero de 2013, había optado por tributar bajo el régimen especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs, mediante decisiones de la Junta General de Accionistas de fecha 17 de septiembre de 2013. No obstante, dicha tributación bajo el régimen especial comenzó el 1 de enero de 2014 al haber interpretado las Autoridades tributarias que al 30 de septiembre de 2013 la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos necesarios para que dicho régimen le fuera de aplicación desde el 1 de enero de 2013, en concreto, al 30 de septiembre de 2013 la sociedad no había culminado el proceso de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima.

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

Los pasivos por diferencias temporarias deducibles e imponibles se producen por la existencia de amortización acelerada en exceso con respecto a las deducibles fiscalmente con anterioridad al acogimiento al Régimen SOCIMI.

Pasivos por impuesto diferidos registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	30/06/2024	31/12/2023
Créditos fiscal Amortización No deducible	43.660	43.660
Total pasivos por impuesto diferido	43.660	43.660

No se han producido movimientos de los impuestos diferidos.

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

Procedemos a detallar la siguiente información:

<u>a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009</u>	<u>Reserva legal: 898.872</u>
	<u>Reservas</u> <u>Voluntarias:7.723.941</u>
	<u>Resultados negativos</u> <u>de ejercicios anteriores:</u> <u>(1.186.848)</u>
<u>b-1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 0%</u>	<u>8.140.339</u>
<u>b-2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 19%</u>	<u>N/A</u>
<u>b-3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen establecido en la Ley 11/2009 tipo de gravamen 15%</u>	<u>642.621</u>
<u>b-4) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen</u>	<u>1.668.528</u>

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

establecido en la Ley tipo de gravamen 20-25-30%	
c-1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	21.884.455
c-2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	N/A
c-3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	N/A
d-1) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 0%	N/A
d-2) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 19%	N/A
d-3) Distribución de Dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores, gravadas al tipo de gravamen del 20-25-30%	N/A
f-1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	Adquiridos entre los años 2003 y 2022 (nota 7)
f-2) Fecha de adquisición de las participaciones en capital de entidades referenciadas en el artículo 2 apartado 1 de la Ley 11/2009	N/A
g) Identificación de activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3 apartado 1 de la Ley 11/2009	Todos los indicados en la Nota 7, a excepción del terreno Cabañas de Yepes (Toledo)
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009	9.244.687

16) Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios:

La cifra de negocios de la compañía se detalla a continuación:

Mercados geográficos	30/06/2024	30/06/2023
Prestación de servicios	1.306.929	1.271.265
	<u>1.306.929</u>	<u>1.271.265</u>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

Un importe de 83.261 euros a 30 de junio de 2024 (80.758 euros a 30 de junio de 2023) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

b) Gastos de personal:

Su desglose es el siguiente:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Sueldos, salarios y asimilados	(24.420)	(22.995)
Seguridad social	<u>(7.840)</u>	<u>(7.340)</u>
	<u>(32.260)</u>	<u>(30.335)</u>

c) Otros gastos de explotación:

	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Servicios exteriores	(130.355)	(114.269)
Tributos	<u>(42.439)</u>	<u>(60.565)</u>
	<u>(172.794)</u>	<u>(174.834)</u>

Un importe de 5.188 euros a 30 de junio de 2024 (12.418 euros a 30 de junio de 2023) ha sido traspasado al epígrafe "Operaciones interrumpidas netas de impuestos", como consecuencia de la clasificación de un activo a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (nota 19).

d) Otros resultados:

A 30 de junio de 2024 el importe del epígrafe "Otros resultados" tiene un importe negativo de 1.725 euros (2.410 a 30 de junio de 2023) debido a gastos no deducibles.

17) Información sobre el medio ambiente

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

18) Operaciones con partes vinculadas y Administradores

No existen operaciones ni saldos con vinculadas al 30 de junio de 2024, 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023.

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos a que se refieren los artículos 229 y 230 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital no han comunicado situaciones de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los Administradores de la Sociedad no han devengado retribución alguna por los trabajos que prestan. No existen importes de anticipos ni créditos concedidos al conjunto de miembros del órgano de administración. Adicionalmente, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

La Sociedad no tiene personal de alta dirección, siendo ejercida la misma por los miembros del Consejo de Administración.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

La Sociedad tiene contratada pólizas de responsabilidad civil de Administradores por importe de 2.725 euros.

19) Activos no corrientes mantenidos para la venta

La sociedad tiene la intención de vender en el corto plazo el inmueble situado en Francisco Silvela, 80 (nota 7). Dado que se cumple los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad para que dichos activos sean clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, a 30 de junio de 2024 se ha procedido a realizar las oportunas reclasificaciones.

Como consecuencia de lo anterior, y en aplicación del marco normativo vigente (ver Nota 4.m), la Sociedad ha procedido a reclasificar al 30 de junio de 2024 los activos y pasivos afectados a los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta” del balance.

El detalle de los activos y pasivos a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Concepto	30.06.2024
Inversiones inmobiliarias	1.973.984
Fianzas	(20.833)
Total	1.953.151

Los resultados netos de impuestos que ha generado dicho activo ascienden a 64.963 euros de beneficio a 30 de junio de 2024 (48.833 euros de beneficio a 30 de junio de 2023) y han sido clasificados en el epígrafe “Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas” de la cuenta de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, siendo el detalle el siguiente:

Conceptos	30.06.2024	30.06.2023
Importe neto de la cifra de negocios	83.261	80.758
Otros ingresos de explotación	3.741	1.680
Otros gastos de explotación	(5.188)	(12.418)
Amortización del inmovilizado	(6.097)	(6.097)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	75.717	63.923
Gastos financieros	(10.754)	(15.090)
RESULTADO FINANCIERO	(10.754)	(15.090)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	64.963	48.833
Rdo. del ejercicio procedente de las operaciones interrumpidas neto de impuestos	64.963	48.833

20) Otra información

Plantilla: El número medio de personas empleadas durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y el ejercicio anual de 2023 ha sido una persona (mujer), que se encuadra en la categoría de gerente, no considerada Alta Dirección. Bajo esta categoría se encuentran aquellos trabajadores que ejercitan poderes inherentes a la titularidad jurídica de la empresa, y relativos a los objetivos generales de la misma, con autonomía y plena responsabilidad solo limitadas por los criterios e instrucciones directas emanadas de la persona o de los órganos superiores de gobierno y administración de la entidad que respectivamente ocupe aquella titularidad.

No existen personal empleados con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A
Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios
al 30 de junio de 2024

Avales: a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 la Sociedad no tiene avales entregados a terceros.

21) Hechos posteriores al cierre

A juicio de los Administradores de la Sociedad, con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, no se ha producido ningún hecho relevante que deba ser incluido en éstos, a excepción del siguiente:

Con fecha 31 de julio de 2024, se hace efectiva la venta del inmueble local comercial sito en Calle Francisco Silvela, 80, Madrid por importe de 3.000.000 euros.

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS Y LAS NOTAS
EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

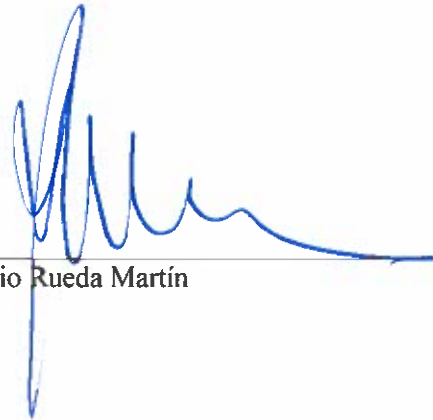
En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los Administradores de Mercal Inmuebles SOCIMI, S.A. han formulado los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) de la Sociedad correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Asimismo declaran firmados de su puño y letra los citados documentos, mediante la suscripción del presente folio anexo a las notas explicativas, que se extienden en las páginas anteriores.

Madrid, 2 de octubre de 2024



D. José Enrique García Ramos



D. Basilio Rueda Martín



D. Estéban Costa Pérez