

# Meridia Real Estate III Socimi

## AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Barcelona, 20 de mayo de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), por medio de la presente MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") publica la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019:

- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<http://www.meridiarealestateiiisocimi.com>).

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**

D. José Luis Raso Fernández

# Meridia Real Estate III Socimi

**Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Consolidadas  
de la Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2019**

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



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

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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



## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

---

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

### Valoración de inversiones inmobiliarias y existencias (véanse notas 2 d), 4 f, m), 8 y 11)

El Grupo mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias y existencias que se corresponde con bienes inmuebles que, por una parte será destinada a alquiler para la obtención de rentas y, por otra parte será destinada a la venta. El Grupo evalúa con una periodicidad trimestral la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias y existencias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los bienes inmuebles se ha determinado a través de tasación realizada por un experto independiente.

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

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

## **Párrafo de énfasis**

---

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 25 de la memoria adjunta, en la que los administradores hacen mención al hecho posterior en relación con la emergencia sanitaria asociada a la propagación del Coronavirus COVID-19 y las principales consecuencias identificadas a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, considerando las medidas adoptadas por el Gobierno de España en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, así como las dificultades que conlleva la estimación de los potenciales impactos que podría tener esta situación. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

## **Otra información: Informe de gestión consolidado**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas**

---

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

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

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

---

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



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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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



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

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

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

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

19 de mayo de 2020

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

KPMG

2020 Núm. 20/20/05369

**IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR**

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

# Meridia Real Estate III Socimi

**Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado de la  
Sociedad y sus sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2019**

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



# Informe de Auditoría de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado de la Sociedad Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2019)

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

Activo	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Inmovilizado intangible	Nota 6	850,00	267.180,99
Concesiones		-	266.330,99
Patentes, licencias, marcas y similares		850,00	850,00
Inmovilizado material	Nota 7	306.038,29	358.493,21
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		306.038,29	358.493,21
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	299.479.262,23	293.552.288,41
Terrenos		111.154.236,67	114.934.937,83
Construcciones		146.528.329,57	146.096.124,81
Inversiones en adaptación y anticipos		41.796.695,99	32.521.225,77
Inversiones financieras a largo plazo		2.470.632,57	2.464.262,84
Otros activos financieros	Nota 13	2.470.632,57	2.464.262,84
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>302.256.783,09</b>	<b>296.642.225,45</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 5	26.992.642,20	-
Existencias	Nota 11	9.867.313,22	9.449.016,53
Promociones en curso		9.835.114,89	9.435.003,11
Anticipos a proveedores		32.198,33	14.013,42
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.711.066,60	3.475.069,70
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo		3.711.066,60	3.475.069,70
Deudores varios	Nota 13	2.255.720,04	2.396.524,07
Personal	Nota 13	109.489,00	125.643,61
Activos por impuestos corrientes	Notas 13 y 19	-	15.385,29
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 13 y 19	-	553,14
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 13	1.345.857,56	936.963,59
Créditos a empresas		1.064.787,56	799.409,69
Otros		-	45.398,94
Periodificaciones a corto plazo		1.064.787,56	754.010,75
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		145.905,88	142.052,47
Tesorería		15.437.519,66	13.124.136,84
<b>Total activos corrientes</b>		<b>57.219.235,12</b>	<b>26.989.685,23</b>
<b>Total activo</b>		<b>359.476.018,21</b>	<b>323.631.910,68</b>

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
<b>Fondos propios</b>		<b>113.043.613,38</b>	<b>116.342.368,28</b>
Capital			
Capital escriturado		122.723.624,00	122.723.624,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(273.264,00)	(281.644,00)
Prima de emisión		3.980.126,16	3.980.126,16
Reservas		2.525.889,71	702.540,62
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(12.605.626,95)	(9.197.124,30)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(3.307.135,54)	(1.585.154,20)
<b>Socios externos</b>		<b>7.590.467,80</b>	<b>7.909.000,15</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>Nota 15</b>	<b>120.634.081,18</b>	<b>124.251.368,43</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>179.125.705,58</b>	<b>186.558.386,78</b>
Deudas con entidades de crédito		98.586.379,74	113.108.297,50
Derivados	<b>Nota 14</b>	932.691,32	774.039,82
Otros pasivos financieros		79.606.634,52	72.676.049,46
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>179.125.705,58</b>	<b>186.558.386,78</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 17</b>	<b>39.372.439,35</b>	<b>8.439.759,90</b>
Deudas con entidades de crédito		8.738.752,16	6.051.423,65
Derivados		79.454,06	23.815,19
Otros pasivos financieros		30.554.233,13	2.364.521,06
<b>Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>Nota 5</b>	<b>14.086.431,48</b>	<b>-</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>6.246.534,86</b>	<b>4.371.698,18</b>
Proveedores y acreedores	<b>Nota 17</b>	1.655.212,69	3.577.154,24
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 19</b>	585.347,57	624.323,35
Anticipos de clientes	<b>Nota 17</b>	4.005.974,60	170.220,59
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>10.825,76</b>	<b>10.697,39</b>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>59.716.231,45</b>	<b>12.822.155,47</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>359.476.018,21</b>	<b>323.631.910,68</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'R' and 'A', with a large 'Q' above them.

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada  
correspondiente al ejercicio terminado en  
31 de diciembre de 2019 (Expresadas en euros)

	Nota	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 8 y 22	17.223.338,61	15.920.548,03
Prestaciones de servicios		17.223.338,61	15.920.548,03
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		400.111,78	759.741,71
Aprovisionamientos	Notas 8 y 22	(400.111,46)	(866.722,06)
Trabajos realizados por otras empresas		(386.091,43)	(106.980,35)
Consumo mercaderías		(14.020,03)	(759.741,71)
Otros ingresos de explotación	Nota 22	5.310.654,40	5.145.760,84
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente		5.310.654,40	5.145.760,84
Gastos de personal		(495.988,42)	(411.394,37)
Sueldos, salarios y asimilados		(447.834,92)	(355.771,90)
Cargas sociales	Nota 22	(48.153,50)	(55.622,47)
Otros gastos de explotación		(13.135.984,59)	(12.068.303,76)
Servicios exteriores		(10.565.948,90)	(10.063.224,48)
Tributos		(2.381.358,33)	(1.903.411,70)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(143.127,36)	(101.667,58)
Otros gastos de gestión corriente		(45.550,00)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7, 8	(3.695.994,47)	(3.019.727,48)
Deterioro y resultados por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		1.054.713,92	23.266,24
Resultado por enajenaciones	Nota 8	1.309.947,79	23.266,24
Deterioro y pérdidas	Nota 6	(255.233,87)	-
Otros resultados		93.996,99	532.602,12
Resultado de explotación		<b>6.354.736,44</b>	<b>6.015.771,27</b>
Ingresos financieros		24.653,56	301.368,81
De terceros		24.653,56	40.809,95
Otros ingresos de carácter financiero		-	260.558,86
Gastos financieros		(9.687.279,54)	(7.545.744,62)
De terceros		(9.687.279,54)	(7.545.744,62)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 14	(317.778,35)	(551.358,04)
Cartera de negociación y otros		(317.778,35)	(551.358,04)
Resultado financiero		<b>(9.980.404,33)</b>	<b>(7.795.733,85)</b>
Resultado antes de impuestos		<b>(3.625.667,89)</b>	<b>(1.779.962,58)</b>
Resultado consolidado del ejercicio		<b>(3.625.667,89)</b>	<b>(1.779.962,58)</b>
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		<b>(3.307.135,54)</b>	<b>(1.585.154,20)</b>
Resultado atribuido a socios externos		<b>(318.532,35)</b>	<b>(194.808,38)</b>

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado  
correspondiente al ejercicio terminado en  
31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en euros)

	2019	2018
Resultado consolidado del ejercicio	(3.625.667,89)	(1.779.962,58)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(3.625.667,89)	(1.779.962,58)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a la Sociedad dominante	(3.307.135,54)	(1.585.154,20)
Total de ingresos y Gastos atribuidos a socios externos	(318.532,35)	(194.808,38)

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

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

31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias y de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Socios externos	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>122.723.624,00</b>	<b>3.980.126,16</b>	<b>(8.494.583,68)</b>	<b>(281.644,00)</b>	<b>(1.585.154,20)</b>	<b>7.909.000,15</b>	<b>124.251.368,43</b>
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(3.307.135,54)	(318.532,35)	(3.625.667,89)
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-
Acciones propias adquiridas y ventas	-	-	-	8.380,00	-	-	8.380,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(1.585.154,20)	-	1.585.154,20	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	0,64	-	-	-	0,64
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>122.723.624,00</b>	<b>3.980.126,16</b>	<b>(10.079.737,24)</b>	<b>(273.264,00)</b>	<b>(3.307.135,54)</b>	<b>7.590.467,80</b>	<b>120.634.081,18</b>

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias y de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Socios externos	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>78.500.000,00</b>	-	<b>(4.177.580,15)</b>	<b>(289.900,00)</b>	<b>(4.317.003,51)</b>	<b>3.228.808,53</b>	<b>72.944.324,87</b>
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(1.585.154,20)	(194.808,38)	(1.779.962,58)
Aumentos de capital	44.223.624,00	3.980.126,16	-	-	-	-	48.203.750,16
Acciones propias adquiridas y ventas	-	-	-	8.256,00	-	-	8.256,00
Adquisición/venta de participaciones de socios externos	-	-	-	-	-	4.875.000,00	4.875.000,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(4.317.003,51)	-	4.317.003,51	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(0,02)	-	-	-	(0,02)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>122.723.624,00</b>	<b>3.980.126,16</b>	<b>(8.494.583,68)</b>	<b>(281.644,00)</b>	<b>(1.585.154,20)</b>	<b>7.909.000,15</b>	<b>124.251.368,43</b>

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

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

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondientes a los ejercicios anuales terminados en  
31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

	2019	2018
<i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</i>		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(3.625.667,89)	(1.779.962,58)
<b>Ajustes del resultado</b>		
Amortización del inmovilizado	3.695.994,47	3.019.727,48
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(1.054.713,92)	(23.266,24)
Ingresos financieros	(24.653,56)	(301.368,81)
Gastos financieros	9.687.279,54	7.548.269,99
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	317.778,35	551.358,04
Periodificaciones	(6.037,00)	(9.745,49)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		
Existencias	(400.111,78)	(773.755,13)
Deudores y cuentas a cobrar	(236.555,71)	(470.589,51)
Acreedores y otras cuentas a pagar	(2.056.670,43)	2.030.263,32
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		
Pagos de intereses	(7.872.138,91)	(4.550.220,53)
Cobros de intereses	24.653,56	40.809,95
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	553,14	2.276,01
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de explotación</b>	<b>(1.550.290,14)</b>	<b>5.283.796,50</b>
<i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</i>		
<b>Pagos por inversiones</b>		
Inmovilizado intangible	-	(300.000,00)
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias	(25.122.479,36)	(85.586.516,49)
Otros activos financieros	(423.393,58)	(507.040,15)
<b>Cobros por desinversiones</b>		
Inversiones inmobiliarias	5.714.081,57	60.000,00
Otros	4.000.000,00	104.447,74
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de inversión</b>	<b>(15.831.791,37)</b>	<b>(86.229.108,90)</b>
<i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</i>		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	14.203.771,47
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	(7.200,00)	(15.160,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	15.580,00	24.573,82
Venta de participaciones a socios externos	-	4.875.000,00
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		
Emisión		
Deudas con accionistas	15.000.000,01	37.999.999,48
Deudas con entidades de crédito	10.734.622,28	28.416.387,87
Otros pasivos financieros	300.358,57	3.743.221,34
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(6.100.464,88)	(3.220.979,49)
<b>Flujos de efectivo netos de las actividades de financiación</b>	<b>19.942.895,98</b>	<b>86.026.814,49</b>
<b>Aumento neto del efectivo o equivalentes</b>	<b>2.560.814,47</b>	<b>5.081.502,09</b>
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	13.124.136,84	8.042.634,75
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	15.684.951,31	13.124.136,84

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

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

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2019

**(1) Información General**

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

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

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

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

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

**SOCIMI, Ley 11/2009**

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

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

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

(Continúa)

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

- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 2016.
- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto 2017.
- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de julio de 2017.
- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto de 2017.
- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 26 de septiembre de 2017.
- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018
- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018.
- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 13 de septiembre de 2018.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, así como la sociedad participada MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. que está participada en un 77,60%, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

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

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

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

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 14.

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

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
  - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
  - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.



(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las sociedades participadas durante el ejercicio 2018 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2019, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, fueron las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. y MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. Adicionalmente, las sociedades participadas MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. también obtuvieron beneficios durante el ejercicio 2018 pero no distribuyeron dividendos al compensar Resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de sociedades participadas han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, figuran las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE III – Proyecto Seis, S.L.U., MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U., MRE III – Proyecto Once, S.L.U. y MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

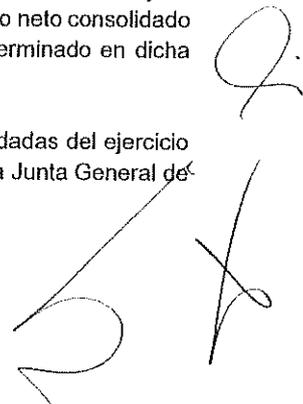
El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifestara dicho incumplimiento, salvo que se subsanara en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada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

**(2) Bases de presentación**

**(a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, que han sido formuladas el 18 de mayo de 2020, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

  
(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas en fecha 28 de junio de 2019.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

- La estimación de las vidas útiles del inmovilizado implica un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por los técnicos del Grupo.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por expertos independientes.
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

**(3) Distribución de Resultados**

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2019 ha sido la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(2.939.276,59)</u>
	<u>(2.939.276,59)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(2.939.276,59)</u>
	<u>(2.939.276,59)</u>

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

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

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

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

La propuesta de distribución de las pérdidas de 2019 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(1.948.190,87)</u>
	<u>(1.948.190,87)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(1.948.190,87)</u>
	<u>(1.948.190,87)</u>

**(4) Normas de Registro y Valoración**

(a) Sociedades dependientes

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

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

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

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

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de estas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido control.

(Continúa)

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

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

Las políticas contables de las sociedades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Los estados financieros de las sociedades dependientes utilizadas en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad.

**(b) Socios externos**

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

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

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

**(c) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera**

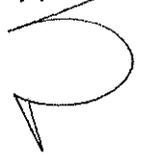
Las transacciones en moneda extranjera se registran contablemente por su contravalor en euros, utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en las que se realizan.

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

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

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

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

  
  
  
(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

## (d) Inmovilizado intangible

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

*(i) Costes posteriores*

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

*(ii) Vida útil y Amortizaciones*

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

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

## (e) Inmovilizado material

*(i) Reconocimiento inicial*

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

*(ii) Amortizaciones*

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

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

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

(Continúa)

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

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

*(iii) Costes posteriores*

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

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

*(iv) Deterioro del valor de los activos*

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

*(f) Inversiones inmobiliarias*

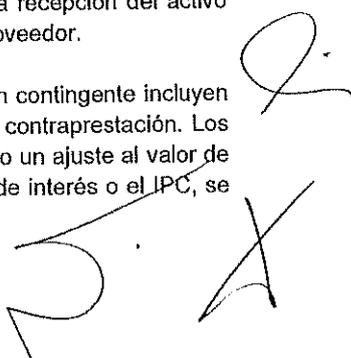
El Grupo clasifica en este epígrafe los terrenos y construcciones, incluidos aquellos en curso o desarrollo, destinados total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo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

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

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

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

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

  
(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

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

## (g) Activos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo reconoce en este epígrafe los activos no corrientes o grupo enajenables de elementos, cuyo valor contable va a ser recuperado fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por uso continuado. Para clasificar los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos como mantenidos para la venta, éstos deben encontrarse disponibles, en sus condiciones actuales, para su enajenación inmediata, sujetos exclusivamente a los términos usuales y habituales a las transacciones de venta, siendo igualmente necesario que la baja del activo se considere altamente probable.

Los activos no corrientes o grupos enajenables de elementos clasificados como mantenidos para la venta no se amortizan, valorándose al menor de su valor contable y valor razonable menos los costes de venta.

El Grupo reconoce las pérdidas por deterioro de valor, iniciales y posteriores, de los activos clasificados en esta categoría con cargo a resultados de operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo que se trate de operaciones interrumpidas. Las pérdidas por deterioro de valor de la UGE se reconocen reduciendo, en su caso, el valor del fondo de comercio asignado a la misma y a continuación a los demás activos no corrientes, prorrateando en función del valor contable de los mismos. Las pérdidas por deterioro de valor del fondo de comercio no son reversibles.

Los beneficios por aumentos del valor razonable menos los costes de venta se reconocen en resultados, hasta el límite de las pérdidas acumuladas por deterioro reconocidas con anterioridad ya sea por la valoración a valor razonable menos los costes de venta o por pérdidas por deterioro reconocidas con anterioridad a la clasificación.

El Grupo valora los activos no corrientes que dejen de estar clasificados como mantenidos para la venta o que dejen de formar parte de un grupo enajenable de elementos, al menor de su valor contable antes de su clasificación, menos amortizaciones o depreciaciones que se hubieran reconocido si no se hubieran clasificado como tales y el valor recuperable en la fecha de reclasificación. Los ajustes de valoración derivados de dicha reclasificación, se reconocen en resultados de las operaciones continuadas.

(Continúa)

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

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

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de enero de 2020.

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

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

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

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

(i) Arrendamientos

(i) *Contabilidad del arrendador*

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los inmuebles indicados en la Nota 9, bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamientos en los que, al inicio de los mismos, el Grupo transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

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

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

*Arrendamientos operativos*

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo con la naturaleza de los mismos, resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en el apartado 4.f (inversiones inmobiliarias).

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

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

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

## (j) Instrumentos financieros

*(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros*

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

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

*(ii) Instrumentos de patrimonio neto propios*

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

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

  
  
  
(Continúa)

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas***(iii) Principios de compensación*

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

*(iv) Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

*(v) Coste amortizado*

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

*(vi) Valor razonable*

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

*(vii) Deterioro de valor de activos financieros*

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

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



(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

*(viii) Pasivos financieros*

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

El Grupo valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos en co inversión (véase nota 17) en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito de la sociedad del Grupo prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

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

*(ix) Bajas y modificaciones de activos y pasivos financieros*

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

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

*(k) Contabilidad de operaciones de cobertura*

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

*(l) Instrumentos de patrimonio propio*

Las ampliaciones de capital de la Sociedad se reconocen en fondos propios consolidados, siempre que la inscripción en el Registro Mercantil se haya producido con anterioridad a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, en caso contrario se presentan en el epígrafe Deudas a corto plazo del balance consolidado.

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración de los fondos propios consolidados del balance consolidado. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, incluyendo los costes de emisión relacionados con una combinación de negocios, se registran como una minoración de las reservas, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

Los dividendos relativos a instrumentos de patrimonio se reconocen como una reducción de patrimonio neto consolidado en el momento en el que tiene lugar su aprobación por la Junta General de Accionistas.

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

## (m) Existencias

Las existencias, constituidas principalmente por promociones en curso, destinadas todas ellas a la venta, se encuentran valoradas al precio de adquisición o construcción.

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

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

Las promociones terminadas; se valoran sobre la base de los costes incurridos en las promociones inmobiliarias. Estos costes incluyen los directamente aplicables a la construcción que hayan sido aprobados por los técnicos responsables de la dirección de obra, los gastos correspondientes a la promoción y los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción.

## (n) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

## (o) Provisiones

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

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

## (p) Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

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

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

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

(i) *Prestación de servicios*

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

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

(q) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

(i) *Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles*

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

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

(ii) *Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles*

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

- Resulte probable que existan bases imponibles positivas futuras suficientes para su compensación excepto en aquellos casos en las que las diferencias surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal.

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

- Correspondan a diferencias temporarias asociadas con inversiones en dependientes y negocios conjuntos en la medida que las diferencias temporarias vayan a revertir en un futuro previsible y se espere generar bases imponibles futuras positivas para compensar las diferencias.

*(iii) Valoración*

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

*(r) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente*

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

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

*(s) Medioambiente*

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

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

*(t) Transacciones entre empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable*

Las transacciones entre empresas de grupo excluidas del conjunto consolidable se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

**(5) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados**

El Grupo tiene clasificado a 31 de diciembre de 2019 como grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta los activos y pasivos vinculados al negocio de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., dado que figuraba a 31 de diciembre de 2019 preacuerdo para negociar la venta de las participaciones de la sociedad dependiente, habiéndose producido la venta efectiva el 31 de enero de 2020.

El detalle de los activos y pasivos mantenidos para la venta y de los ingresos y gastos reconocidos en el patrimonio neto consolidado relacionados con la sociedad dependiente MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. es como sigue:

	Euros
	<u>2019</u>
<i>Activos mantenidos para la venta:</i>	
Inversiones inmobiliarias	26.591.375,31
Inversiones financieras a largo plazo	145.645,98
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5,67
Inversiones financieras a corto plazo	6.000,00
Periodificaciones a corto plazo	2.183,59
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>247.431,65</u>
<b>Total activos</b>	<b><u>26.992.642,20</u></b>
<i>Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta:</i>	
Deudas a largo plazo	13.508.489,97
- Deudas con entidades de crédito (Anexo V)	13.290.493,28
- Derivados	133.955,80
- Otros pasivos financieros	84.040,89
Deudas a corto plazo	509.448,62
- Deudas con entidades de crédito (Anexo V)	509.448,62
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>68.492,89</u>
<b>Total pasivos</b>	<b><u>14.086.431,48</u></b>
Ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto consolidado	<u>319.372,28</u>

A 31 de diciembre de 2018 no figuraban activos y pasivos mantenidos para la venta.

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

**(6) Inmovilizado intangible**

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

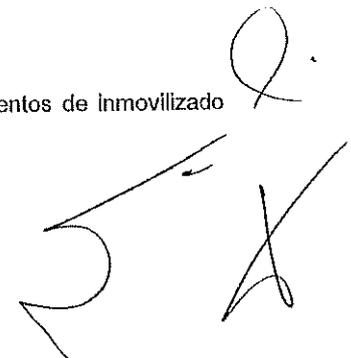
Descripción	Euros		
	31 de diciembre de 2019		
	Patentes, licencias, marcas y similares	Concesiones	Total
Coste al 1 de enero de 2019	850,00	307.922,46	308.772,46
Bajas		(307.922,46)	(307.922,46)
Coste al 31 de diciembre de 2019	850,00	-	850,00
Amortización acumulada al 1 de enero de 2019	-	(41.591,47)	(41.591,47)
Amortizaciones	-	(11.097,12)	(11.097,12)
Bajas	-	52.688,59	52.688,59
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2019	-	-	-
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2019	850,00	-	850,00

Descripción	Euros		
	31 de diciembre de 2018		
	Patentes, licencias, marcas y similares	Concesiones	Total
Coste al 1 de enero de 2018	850,00	7.922,46	8.772,46
Altas	-	300.000,00	300.000,00
Coste al 31 de diciembre de 2018	850,00	307.922,46	308.772,46
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	-	-	-
Amortizaciones	-	(41.591,47)	(41.591,47)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2018	-	(41.591,47)	(41.591,47)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	850,00	266.330,99	267.180,99

En fecha 4 de octubre de 2018 la sociedad participada MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U notificó al Ayuntamiento de Gavá la resolución de la concesión administrativa tal y como establecía el contrato de referencia con una antelación de cuatro meses. A fecha 5 de febrero de 2019 se procedió a dar de baja la concesión, generando una pérdida de 255.233,87 euros.

**(a) Bienes totalmente amortizados**

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, no existen elementos de Inmovilizado intangible en uso que estén totalmente amortizados.



(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

**(7) Inmovilizado material**

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

Descripción	Euros	
	31 de diciembre de 2019	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2019	404.983,04	404.983,04
Altas	-	-
Coste al 31 de diciembre de 2019	404.983,04	404.983,04
Amortización acumulada al 1 de enero de 2019	(46.489,83)	(46.489,83)
Amortizaciones	(52.454,92)	(52.454,92)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2019	(98.944,75)	(98.944,75)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2019	306.038,29	306.038,29

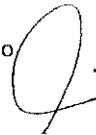
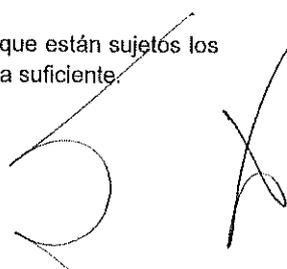
Descripción	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2018	404.983,04	404.983,04
Altas	-	-
Coste al 31 de diciembre de 2018	404.983,04	404.983,04
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	(5.991,53)	(5.991,53)
Amortizaciones	(40.498,30)	(40.498,30)
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2018	(46.489,83)	(46.489,83)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	358.493,21	358.493,21

## a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, no existen elementos de inmovilizado material en uso que estén totalmente amortizados.

## b) Seguros

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

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

## (8) Inversiones Inmobiliarias

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

Descripción	Euros				Total
	31 de diciembre de 2019				
	Terrenos	Construcciones	Inversión en adaptación y anticipos	Anticipos	
Coste al 1 de enero de 2019	114.934.937,83	151.539.919,30	29.771.225,77	2.750.000,00	298.996.082,90
Altas	12.724.115,46	12.408.799,58	15.422.010,30	-	40.554.925,34
Trasposos	1.413.500,00	4.670.620,74	(3.334.120,74)	(2.750.000,00)	-
Bajas	(2.037.953,04)	(2.541.341,52)	-	-	(4.579.294,56)
Trasposos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)	(15.880.363,58)	(11.035.506,90)	(62.419,34)	-	(26.978.289,82)
Coste al 31 de diciembre de 2019	111.154.236,67	155.042.491,20	41.796.695,99	-	307.993.423,86
Amortización acumulada al 1 de enero de 2019	-	(5.443.794,49)	-	-	(5.443.794,49)
Amortizaciones	-	(3.632.442,43)	-	-	(3.632.442,43)
Bajas	-	175.160,78	-	-	175.160,78
Trasposos a activo no corriente mantenido para la venta y Grupos enajenables de activos destinados a la venta (nota 5)	-	386.914,51	-	-	386.914,51
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2019	-	(8.514.161,63)	-	-	(8.514.161,63)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2019	111.154.236,67	146.528.329,57	41.796.695,99	-	299.479.262,23

Descripción	Euros				Total
	31 de diciembre de 2018				
	Terrenos	Construcciones	Inversión en adaptación y anticipos	Anticipos	
Coste al 1 de enero de 2018	65.366.271,82	120.014.154,80	34.642.299,81	1.500.000,00	221.522.726,43
Altas	49.576.229,82	29.035.072,71	4.757.941,48	2.750.000,00	86.119.244,01
Trasposos	-	2.521.238,86	(9.629.015,52)	(1.500.000,00)	(8.607.776,66)
Bajas	(7.563,81)	(30.547,07)	-	-	(38.110,88)
Coste al 31 de diciembre de 2018	114.934.937,83	151.539.919,30	29.771.225,77	2.750.000,00	298.996.082,90
Amortización acumulada al 1 de enero de 2018	-	(2.507.533,90)	-	-	(2.507.533,90)
Amortizaciones	-	(2.937.637,71)	-	-	(2.937.637,71)
Bajas	-	1.377,12	-	-	1.377,12
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2018	-	(5.443.794,49)	-	-	(5.443.794,49)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	114.934.937,83	146.096.124,81	29.771.225,77	2.750.000,00	293.552.288,41

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Las altas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019 están compuestas principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Adquisición durante enero de 2019 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U., de un hotel y locales comerciales en Madrid por un importe de 27.500.000,00 euros, figurando un importe total activado por dicha adquisición de 27.925.101,06 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Al 31 de diciembre de 2019 el importe pendiente de pago es de 13.750.000,00 euros cuyo vencimiento es 30 de marzo de 2020. Dichos inmuebles se gestionan mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2019 un 100% de la superficie total disponible.

En relación a dicha inversión, cabe indicar que al 31 de diciembre de 2018 figuraba como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 2.750.000,00 euros correspondiente a un anticipo por la compra de unos inmuebles, siendo dicho anticipo y la adquisición de dicho inmueble regulados mediante contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2018 formalizada por parte de MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. Dicho contrato establecía una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor, siendo la fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad del inmueble el 28 de febrero de 2019. En caso de que la compraventa finalmente no se hubiera ejecutado, la sociedad participada podría perder dicho anticipo. Dicha opción de compra se ha ejecutado, habiéndose formalizado escritura de compraventa del inmueble en fecha 31 de enero de 2019, por un importe de 27.500.000,00 euros.

- Las altas en inversiones en curso durante el ejercicio 2019 corresponden principalmente a la activación de costes por carga urbanística en concepto del plan especial de infraestructuras del proyecto de reparcelación e impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras por la adecuación que se están llevando a cabo en los inmuebles adquiridos durante los ejercicios 2017 y 2018 por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. situados en la zona del 22@ de Barcelona.

Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2019, corresponden principalmente a la venta de un inmueble por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U con fecha 30 de octubre de 2019 generando un beneficio por dicha operación de 1.301.903,16 euros. El inmueble estaba afecto a una hipoteca con una entidad financiera que se ha procedido a cancelar en fecha 30 de octubre de 2019, por un importe de 2.612.563,26 euros. Adicionalmente, con fecha 15 de noviembre de 2019, la sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. ha procedido a la venta de una finca generando un beneficio por dicha operación de 8.044,63 euros. Dicho activo estaba afecto a una hipoteca con una entidad financiera que se ha procedido a cancelar en fecha 4 de noviembre de 2019, por un importe de 30.025,70 euros.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2018 estaba compuesto principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados a dichas adquisiciones:

- Adquisición con fecha 17 de diciembre de 2018 de cinco solares en Barcelona por parte de la Sociedad dominante, Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A., por un importe total de 26.273.074,81 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Parte del pago de dicha compra ha sido aplazada hasta el mes de marzo de 2020, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 427.430,85 euros, importe que se encuentra reducido en el anteriormente mencionado coste de adquisición de dichos inmuebles. En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 figura en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" un importe de 12.503.217,27 euros (a 31 de diciembre de 2018 figuraba en el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" un importe de 12.503.217,27 euros), correspondiente al importe aplazado por la adquisición de dichos inmuebles que se valoran a coste amortizado (ver nota 17). La Sociedad dominante construirá oficinas destinadas al alquiler en dichos solares.

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

- Adquisición con fecha 9 de febrero de 2018 de un inmueble situado en la zona del 22@ de Barcelona por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. por un importe total de 872.000,00 euros. El objeto de dichos inmuebles es proceder a la demolición y reformas de las construcciones que figuran en los mismos, y así proceder a la construcción de diversos edificios de oficinas (destinadas al alquiler) y viviendas (destinadas a la venta), siendo las mismas gestionadas mediante su alquiler. En este sentido, se procedió a la activación durante el ejercicio 2018 de costes de derribo de las construcciones preexistentes, al ajuste al precio de compra, así como estudios del proyecto constructivo, por un importe total de 2.552.827,56 euros, de los cuales 193.074,12 euros correspondían a gastos financieros capitalizados. Por lo anterior, todos los importes activados por la adquisición y adecuación de dichos inmuebles figuraban registrados en epígrafe de "Inversiones en adaptación y anticipos", dentro de Inversiones Inmobiliarias.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. decidió que los inmuebles destinados a vivienda fueran traspasados a promociones en curso para las ventas y por lo tanto varios inmuebles por un valor de 8.607.776,66 euros fueron reclasificados en el epígrafe de existencias (ver nota 11).

- La sociedad participada MRE-III- Proyecto Siete, S.L.U. adquirió en fecha 8 de marzo de 2018 un almacén logístico en Alovera, Guadalajara, siendo los costes totales de la adquisición, incluidos los costes asociados a dicha compra, por importe de 10.514.535,40 euros, sobre la que a 1 de enero de 2018 figuraba como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 1.500.000 euros. Dicho contrato estableció una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor.

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 17, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es de 4.250.000,00 euros.

- Tras las compras en fecha 22 de marzo, 3 de mayo y 29 de mayo de 2018, la sociedad participada MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. adquirió un edificio de oficinas en Madrid, por un importe total, incluyendo los costes asociados a la compra, de 26.915.870,48 euros. Dicho edificio de oficinas se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2019 un 47,48% de la superficie total disponible (95,48% a 31 de diciembre de 2018).

Dicho activo, que figuraba como inversión inmobiliaria, se ha clasificado como activo no corriente mantenido para la venta (véase nota 5).

- Adquisición con fecha 5 de diciembre de 2018 de una nave situada en Alcalá de Henares (Madrid) por parte de MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., por un importe total de 15.250.000,00 euros. Dicho inmueble se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2019 un 75,20% de la superficie total disponible (88,24% a 31 de diciembre de 2018).

Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 17, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2019 es de 8.967.000,00 euros (9.150.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018).

Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018, corresponden a la venta de un inmueble por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U con fecha 4 de diciembre de 2018. El inmueble estaba afecto a una hipoteca con una entidad financiera que se ha procedido a cancelar en fecha 30 de noviembre de 2018, por un importe de 21.256,78 euros.

- a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

- b) Seguros

Handwritten signature and initials, possibly 'S. Q. A.', in black ink.

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

## c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros			
		31.12.2019			
		Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	46,33%	6.011.736,47	(306.930,46)	-	5.704.806,01
Julian Camarillo, 29 CityPark	58,73%	3.864.432,15	(289.846,01)	-	3.574.586,14
Julian Camarillo 29, Diapasón	20,63%	157.614,76	(10.976,18)	-	146.638,58
Atenas CityPark	8,70%	199.069,32	(13.515,27)	-	185.554,05
Londres CityPark	6,96%	197.200,50	(9.831,72)	-	187.368,78
Virgilio II	56,39%	6.044.513,79	(241.659,38)	-	5.802.854,41
Edificio Australia, Viladecans	27,60%	4.874.716,63	(244.145,28)	-	4.630.571,35
Edificio Brasil, Viladecans	24,58%	3.551.401,44	(176.566,36)	-	3.374.835,08
Alta 1, Esplugues	6,05%	1.031.401,03	(43.791,79)	-	987.609,24
Suelo 22@	100,00%	39.346.851,44	-	-	39.346.851,44
Nave Alovera	100,00%	10.712.276,82	(309.778,37)	-	10.402.498,45
Barnasud	12,86%	4.747.813,41	(152.328,69)	-	4.595.484,72
Juan Hurtado de Mendoza, 4	52,52%	14.170.188,17	(203.224,57)	-	13.966.963,60
Nave Alcalá de Henares	24,80%	3.877.166,33	(54.339,20)	-	3.822.827,13
		<u>98.786.382,26</u>	<u>(2.056.933,28)</u>	-	<u>96.729.448,98</u>

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre 2018 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros			
		31.12.2018			
		Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	51,47%	6.662.365,66	(239.194,61)	-	6.423.171,05
Julian Camarillo, 29 CityPark	41,27%	2.698.643,91	(73.207,72)	-	2.625.436,19
Julian Camarillo 29, Diapasón	46,89%	358.256,59	(85.635,40)	-	272.621,19
Bruseles CityPark	41,66%	498.673,14	(17.780,66)	-	480.892,48
Atenas CityPark	62,24%	1.407.917,20	(40.343,40)	-	1.367.573,80
Londres CityPark	5,94%	154.306,94	(5.241,93)	-	149.065,01
Virgilio II	100,00%	9.647.290,71	(299.340,17)	-	9.347.950,54
Edificio Australia, Viladecans	10,90%	1.915.118,56	(36.446,78)	-	1.878.671,78
Edificio Brasil, Viladecans	24,58%	3.543.472,67	(67.190,53)	-	3.476.282,14
Torre Inbisa – Plaza Europa – Hospitalet	23,12%	825.930,68	(18.112,47)	-	807.818,21
La Estrella – Tajonar - Pamplona	63,77%	88.231,12	(3.054,75)	-	85.176,37
Suelo 22@	100,00%	28.740.670,96	-	-	28.740.670,96
Nave Alovera	64,42%	6.772.945,73	(89.854,89)	-	6.683.090,84
Barnasud	22,35%	7.938.749,17	(128.200,47)	-	7.810.548,70
Edificio Las Fuentes	4,52%	1.216.597,34	(7.512,44)	-	1.209.084,90
Nave Alcalá de Henares	11,76%	1.821.335,34	(1.454,51)	-	1.819.880,83
		<u>74.290.505,72</u>	<u>(1.112.570,73)</u>	-	<u>73.177.934,99</u>

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

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

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por alquiler	17.223.338,61	15.920.548,03
Ingresos accesorios y otros	5.310.654,40	5.145.760,84
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(9.266.710,17)	(7.774.950,23)
De las inversiones que no generan ingresos	(1.679.693,56)	(2.082.294,36)
Neto	<u>11.587.589,28</u>	<u>11.209.064,28</u>

**(9) Arrendamientos operativos - Arrendador**

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (78,48% y 69,41%, respectivamente), siendo los contratos más significativos aquellos con duración entre uno y quince años.

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

	2019	2018
Hasta un año	13.493.024,91	11.274.373,33
Entre uno y cinco años	15.072.020,99	13.624.408,63
Más de cinco años	2.742.296,24	3.025.662,71
	<u>31.307.342,13</u>	<u>27.924.444,67</u>

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de enero de 2020.

**(10) Política y Gestión de Riesgos**

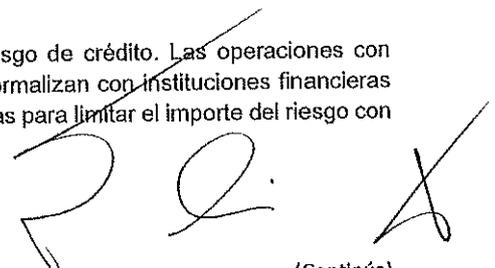
**(a) Factores de riesgo financiero**

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

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

**(i) Riesgo de crédito**

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

  
(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

*(ii) Riesgo de liquidez*

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

Puntualmente al cierre del ejercicio el fondo de maniobra del Grupo era negativo en 2,5 millones de euros. Sin embargo, con posterioridad ha formalizado préstamos bancarios a largo plazo por importe de 25 millones de euros (15,1 millones dispuestos a fecha de la formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas), además de vender su filial MRE-III Proyecto Nueve, S.L.U. por importe de 19,4 millones de euros y las dos plantas del edificio Torre Inbisa por un precio total de 5 millones de Euros, hechos que han permitido mejorar significativamente su posición financiera. El Grupo, teniendo en cuenta los recursos ajenos a largo plazo y su gestión de caja no tendrá ningún problema de liquidez en el corto plazo.

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

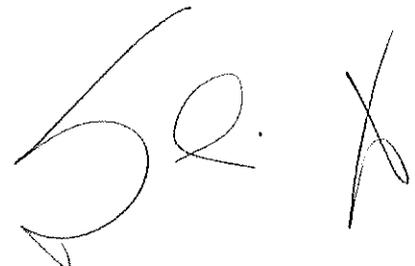
*(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable*

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

**(11) Existencias****(a) Existencias**

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

	Euros	
	2019	2018
Negocio inmobiliario		
Saldo Inicial a 1 de enero	9.435.003,11	-
Altas	400.111,78	827.226,45
Traspasos (nota 8)	-	8.607.776,66
	<b>9.835.114,89</b>	<b>9.435.003,11</b>



(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre del 2018, el epígrafe de existencias se compone principalmente de promociones en curso de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A correspondientes a viviendas destinadas a la venta. Durante el ejercicio 2019, se han activado costes por un importe de 400.111,78 correspondientes a carga urbanística en concepto del plan especial de infraestructuras del proyecto de reparcelación. Durante el ejercicio 2018 se activaron costes por un importe de 827.226,45 euros, de los cuales 67.484,74 euros correspondían a gastos financieros capitalizables, 113.175,77 euros al ajuste del precio de compra (véase nota 17) y el resto principalmente a costes de demolición.

(b) Seguros

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

**(12) Activos Financieros por Categorías**

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías:

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

	Euros	
	31 de diciembre de 2019	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>	-	1.063.114,45
Otros	-	1.673,11
Depósitos y fianzas	2.470.632,57	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	2.255.720,04
Deudores varios	-	109.489,00
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.470.632,57</b>	<b>3.429.996,60</b>

	Euros	
	31 de diciembre de 2018	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>	-	45.398,94
Créditos a terceros	517.967,65	698.195,64
Otros	1.946.295,19	55.815,11
Depósitos y fianzas	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	2.396.524,07
Deudores varios	-	125.643,61
Personal	-	15.385,29
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.464.262,84</b>	<b>3.336.962,66</b>

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



(Continúa)

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

**(13) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales**

(a) Inversiones financieras

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

	<b>31 de diciembre de 2019</b>	
	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>
<i>No vinculadas</i>		
Depósitos y fianzas	2.470.632,57	1.673,11
Otros	-	1.063.114,45
<b>Total</b>	<b>2.470.632,57</b>	<b>1.064.787,56</b>
	<b>31 de diciembre de 2018</b>	
	<b>No corriente</b>	<b>Corriente</b>
<i>No vinculadas</i>		
Créditos	-	45.398,94
Depósitos y fianzas	1.946.295,19	55.815,11
Otros	517.967,65	698.195,64
<b>Total</b>	<b>2.464.262,84</b>	<b>799.409,69</b>

Las Inversiones financieras no corrientes, corresponden principalmente a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que está obligada a depositar en el organismo pertinente (INCASOL, Instituto de la Vivienda de Madrid, en la Consejería de Fomento de Castilla la Mancha, etc., según corresponda a su localización). Los edificios ubicados en Navarra no tienen obligación de depositar la fianza. Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo del activo del balance se registran los importes que el Grupo ha depositado en organismos públicos, y en contraprestación, dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo del pasivo del balance se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver Nota 17).

En el epígrafe de Préstamos figuraba un importe pendiente de cobro por importe de 45.398,94 euros a 31 de diciembre de 2018 relacionado con préstamos concedidos a arrendatarios con vencimiento el 26 de mayo de 2019. A 31 de diciembre de 2019 dichos préstamos han sido recuperados.

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

## (b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	2019	2018
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Anticipos a acreedores	19.544,62	13.285,79
<i>No vinculadas</i>		
Clientes	2.255.720,04	2.396.524,07
Otros deudores	89.944,38	112.357,82
Personal	-	15.385,29
Activos por impuestos corrientes (nota 19)	-	553,14
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 19)	1.345.857,56	936.963,59
<b>Total</b>	<b>3.711.066,60</b>	<b>3.475.069,70</b>

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

## (c) Clasificación por vencimientos

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

**(14) Instrumentos financieros derivados**

## (a) Permutas de tipo de interés

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

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

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

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (pérdidas por importe de 137.293,57 euros durante el ejercicio 2019, y 161.793,48 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 164.867,06 euros en CaixaBank, S.A. y 164.573,50 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes (95.789,86 euros en CaixaBank, S.A. y 96.357,13 euros en Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2018).

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00
- Banco Sabadell, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (beneficio por importe de 3.987,25 euros durante el ejercicio 2019, y pérdida por importe de 33.977,00 euros en el ejercicio 2018).

El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2019 es de 14.594,89 euros, registrado como pasivo corriente (15.031,92 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 31 de diciembre de 2019 es de 11.477,67 euros como pasivo corriente (15.027,89 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 31.982,29 euros durante el ejercicio 2019, y 83.121,72 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 49.643,28 euros, registrado como pasivo no corriente (17.660,99 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 12.625,91 euros durante el ejercicio 2019, y 7.828,70 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 26.408,89 euros, registrado como pasivo no corriente (13.782,98 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 22.946,56 euros durante el ejercicio 2019, y 33.961,48 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 132.882,43 registrado como pasivo no corriente (109.935,87 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 108.955,27 euros durante el ejercicio 2019, y de 106.741,19 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 394.316,16 euros registrado como pasivo no corriente (285.360,89 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. suscribió el 22 de marzo de 2018 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,3% anual y variable en base al Euríbor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	22/03/2018	31/03/2022	9.868.500,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 8.863,51 euros durante el ejercicio 2019, y de 125.092,29 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 133.955,80 euros registrado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (125.092,29 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

## **(15) Patrimonio Neto**

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

### **(a) Capital**

A 1 de enero de 2018 el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 78.500.000,00, representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

En fecha 29 de junio 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en la cantidad de 13.036.393,00 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 13.036.393 nuevas acciones ordinarias, con los mismos derechos que las actualmente en circulación. El valor nominal de las acciones nuevas fue de un 1,00 € euro y la prima de emisión fue de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total fue de 1,09 euros. El valor efectivo total de la emisión una vez terminados los periodos de suscripción preferente y discrecional fue de 14.203.771,47 de euros de los cuales 13.030.983,00 de euros corresponden al valor nominal y 1.172.788,47 euros a prima de emisión. El acta se formalizó en escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2018 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

En fecha 17 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionistas acordó ampliar capital social en la cantidad de 31.192.641,00 euros mediante compensación de créditos con los Accionistas. El valor nominal de las acciones nuevas fue de 1,00 euro y la prima de emisión fue de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total fue de 1,09 euros. Por tanto, el valor efectivo total de la emisión ha sido de 33.999.978,69 euros de los cuales 31.192.641,00 euros corresponden al valor nominal y 2.807.337,69 euros a prima de emisión. El Acta se formalizó en escritura pública el 11 de enero de 2019 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social de la Sociedad dominante asciende a 122.723.624 euros representado por 122.723.624 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

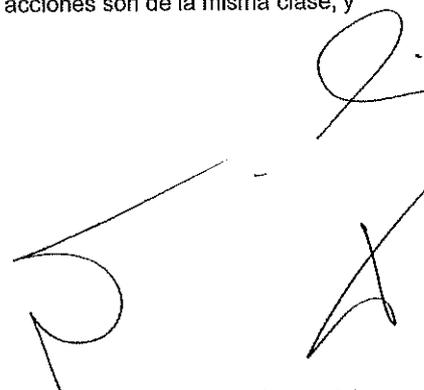
Sociedad	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
The Church Pension	19.360.989	15,78%	19.360.989	15,78%
Periza Industries S.à.r.l.	16.134.158	13,15%	16.134.158	13,15%
	<b>35.495.147</b>	<b>28,93%</b>	<b>35.495.147</b>	<b>28,93%</b>

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
A inicio del ejercicio	122.441.980	78.210.100
Ampliaciones de capital	-	44.223.624
Autocartera	8.380	8.256
<b>A fin del ejercicio</b>	<b>122.450.360</b>	<b>122.441.980</b>

Pese a que los Fondos Propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 están por debajo del capital social, situándose en un 92% del mismo (96% a 31 de diciembre de 2018), esta situación viene principalmente ocasionada por gastos de constitución de la Sociedad, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación en que figuren dudas sobre la aplicación del principio de gestión continuada, pese a haber una situación en que el patrimonio es inferior al capital social.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.



(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

## (b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición hasta el límite de las pérdidas acumuladas.

## (c) Autocartera

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

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

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2019	281.644	281.644,00	1,00
Adquisiciones	7.200	7.200,00	1,08
Enajenaciones	(15.580)	(15.580,00)	1,09
Saldo al 31.12.2019	273.264	273.264,00	1,00

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644	281.644,00	1,00

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

(Continúa)

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

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

<u>Sociedad</u>	31 de diciembre de 2019		
	Euros		
	Número	Nominal	Coste
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	273.264	273.264	273.264
	<b>273.264</b>	<b>273.264</b>	<b>273.264</b>

<u>Sociedad</u>	31 de diciembre de 2018		
	Euros		
	Número	Nominal	Coste
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	281.644	281.644	281.644
	<b>281.644</b>	<b>281.644</b>	<b>281.644</b>

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

(c) Socios externos

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

<u>Sociedad</u>	Saldo al 1 de enero 2019	Altas por transacciones con el Grupo	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2019
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	7.909.000,15	-	(318.532,35)	7.590.467,80
<b>Total</b>	<b>7.909.000,15</b>	<b>-</b>	<b>(318.532,35)</b>	<b>7.590.467,80</b>

<u>Sociedad</u>	Saldo al 1 de enero 2018	Altas por transacciones con el Grupo	Participación en beneficios/ (pérdidas)	Saldo al 31 de diciembre 2018
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	3.228.808,53	4.875.000,00	(194.808,38)	7.909.000,15
<b>Total</b>	<b>3.228.808,53</b>	<b>4.875.000,00</b>	<b>(194.808,38)</b>	<b>7.909.000,15</b>

A 31 de diciembre de 2019 no se han producido variaciones de capital en la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. Durante el ejercicio 2018 el Grupo procedió a una ampliación de capital no dineraria por importe de 4.875.000,00 euros en la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A., mediante la cual figuran socios externos en dicha sociedad en un porcentaje del 22,40% a 31 diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

**(16) Pasivos Financieros por Categorías**

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

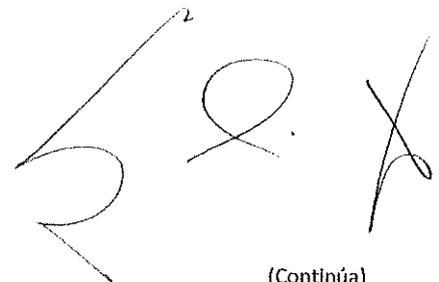
**(17) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales**

- (a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	31.12.2019	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	48.854.238,82	-
Intereses créditos accionistas	7.987.447,52	-
Deudas con tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses	690.510,81	950.860,14
Deudas con entidades de crédito	103.196.913,51	9.247.774,33
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(4.610.533,77)	(774.919,53)
Intereses	-	265.897,36
Instrumentos financieros derivados de negociación	932.691,32	26.072,56
Intereses instrumentos financieros derivados	-	53.381,50
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.699.437,37	113.628,16
Proveedores de inmovilizado	-	29.489.744,83
<b>Total</b>	<b>179.125.705,58</b>	<b>39.372.439,35</b>

	Euros	
	31.12.2018	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	33.854.238,81	-
Intereses créditos accionistas	4.200.418,61	-
Deudas con tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses	366.318,53	590.547,87
Deudas con entidades de crédito	115.774.940,50	6.100.464,88
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(2.666.643,00)	(477.462,48)
Intereses	-	428.421,25
Instrumentos financieros derivados de negociación	774.039,82	-
Intereses instrumentos financieros derivados	-	23.815,19
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	3.376.856,24	219.891,61
Proveedores de inmovilizado	12.503.217,27	1.554.081,58
<b>Total</b>	<b>186.558.386,78</b>	<b>8.439.759,90</b>



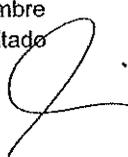
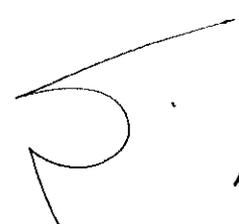
(Continúa)

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

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

En deudas con tipo de interés contingente se incluyen deudas con accionistas según el siguiente detalle:

- Préstamo formalizado el 27 de abril de 2016 entre MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000,00 euros, cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2031. En este momento se deberá pagar el importe entregado inicialmente, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 intereses por importe de 134.825,86 (a 31 de diciembre de 2018 no aplicó devengo de intereses por presentar dicha Sociedad un resultado acumulado negativo). A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados no pagados ascienden a 134.825,86 euros, no habiendo intereses devengados no pagados a 31 de diciembre de 2018.
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000,00 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Sabadell, S.A. y CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 intereses por importe de 281.741,37 euros (277.766,14 euros a 31 de diciembre de 2018). A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados no pagados ascienden a 420.207,08 euros (338.457,33 euros a 31 de diciembre de 2018).
- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 30,10% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019 intereses por importe de 858.485,19 euros (539.714,18 euros a 31 de diciembre de 2018). A 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados no pagados ascienden a 1.086.338,01 euros (618.409,07 euros a 31 de diciembre de 2018).
- Préstamo formalizado el 8 de marzo de 2018 entre MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 3.375.000,00 euros y cuyo vencimiento si bien es el 8 de marzo de 2033, el mismo podría ocurrir antes ya que el préstamo se encuentra subordinado a cualquier contrato de financiación con cualquier banco o institución financiera con el propósito de financiar las necesidades del proyecto descrito en la nota 8, no pudiendo amortizar hasta el vencimiento del mismo. El préstamo devenga un interés del 8,4% sobre el resultado neto, no habiendo devengado intereses a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, así mismo tampoco habiendo intereses devengados no pagados al presentar un resultado acumulado negativo en ambos ejercicios..


(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Deudas con entidades de crédito:

- i. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. en fecha 29 de abril de 2016 y con vencimiento 29 de abril de 2023, por un importe máximo de 30.000.000,00 euros, aportando el 50% cada entidad financiera. El mencionado préstamo se divide en 3 tramos: Tramo A de 22.000.000,00 euros (financiación parcial del precio de adquisición, y costes derivados de la adquisición, así como gastos y comisiones devengados con el otorgamiento de los Documentos de Financiación), Tramo B de 5.000.000,00 euros, y tramo C de 3.000.000,00 euros (distribuciones permitidas). A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se ha dispuesto el total del Tramo A; mientras que el Tramo B podrá ser dispuesto el 29 de julio de 2018 o con posterioridad, y el Tramo C podrá ser dispuesto el 29 de julio de 2019 o con posterioridad.

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

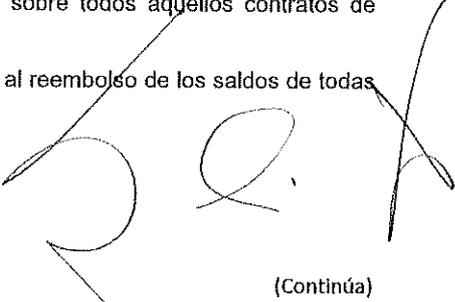
El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 54.073.150,17 euros (53.708.796,73 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y de 2018 se cumplían los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido a 31 de diciembre de 2019 y 2018 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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



(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 30.537.858,10 euros (30.993.796,79 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, se cumplían los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- iii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 30 de septiembre de 2016 y con vencimiento el 30 de septiembre de 2024, por un importe total de 20.108.100,00 euros. Adicionalmente, la sociedad ha formalizado un préstamo con la misma entidad Caixabank, S.A. con fecha 5 de octubre de 2017, con vencimiento el 30 de marzo de 2025, por un importe total de 1.500.000,00 euros.

El contrato de préstamo firmado en el ejercicio 2016 establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de septiembre de 2024, donde de forma agregada se habrá amortizado el 29,25% del total concedido. La siguiente cuota será del 70,75% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de septiembre de 2024.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

Por otro lado, el contrato de préstamo firmado en el ejercicio 2017 establece un calendario de amortización con cuota creciente hasta el 30 de diciembre de 2024, donde de forma agregada se habrá amortizado el 26,56% del total concedido. La siguiente cuota será del 73,43% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 30 de marzo de 2025.

Asimismo, el mencionado préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la Inversión Inmobiliaria que es garantía de ambos préstamos asciende a 32.880.737,36 euros (37.608.942,97 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

- iv. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. con la entidad Banco Popular Español, S.A. con fecha 30 de junio de 2017 y con vencimiento 30 de junio de 2025, por un importe total de 7.315.000,00 euros, figurando una primera disposición por importe de 4.400.000,00 euros y una segunda disposición de 336.474,73 euros durante el ejercicio 2018, siendo el resto disponible mediante la presentación de certificaciones de obra y facturas correspondientes a la construcción y/o reforma de las naves, o en áreas adyacentes a la misma.

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria por la totalidad del préstamo, así como para cubrir 1 año de intereses a un tipo fijo preestablecido, un año y medio de interés de demora, y un importe de 500.000,00 euros en costas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 9.863.015,71 euros (a 31 de diciembre de 2018 de 9.159.012,83 euros). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumplen los ratios financieros.

- v. Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. en fecha 22 de noviembre de 2019 y con vencimiento 22 de noviembre de 2029, por un importe máximo de 83.500.000,00 euros, aportando el 60% CaixaBank, S.A. y el 40% Banco Santander, S.A. El mencionado préstamo establece un periodo de disposición del principal hasta el 22 de noviembre de 2022, figurando una primera disposición por importe de 13.493.150,88 euros durante el ejercicio 2019, siendo el resto disponible mediante la presentación de certificaciones de obra y facturas correspondientes a la construcción de los inmuebles, o en áreas adyacentes a los mismos.

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 125% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas (derivadas del contrato de préstamo y del contrato de cobertura de tipo de interés).
- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento, cuentas de los prestatarios, contratos de las obras y los derechos de crédito de Periza Industries S.à.r.l.
- Poderes irrevocables en favor del prestamista.
- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social del prestatario, otorgada por los Inversores (salvo Periza Industries S.à.r.l.) a favor del prestamista, en garantía de las obligaciones del prestatario.

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía de ambos préstamos asciende a 39.346.851,44 euros (28.740.670,48 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico a partir del cierre del ejercicio de la finalización de la fase de disposición, esto es, en fecha 31 de diciembre de 2022. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 16.394.830,03 euros (16.596.758,94 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- vii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. con la entidad Bankinter, S.A. con fecha 12 de diciembre de 2018 por importe de 4.250.000,00 de euros y con vencimiento 5 de junio de 2020.

- viii. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. con la entidad Bankia, S.A. con fecha 8 de noviembre de 2017 y con vencimiento el 8 de noviembre de 2032, por un importe total de 25.361.000,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 22.350.000,00 euros a financiar exclusivamente el activo inmobiliario, la planta fotovoltaica y los costes asociados a la ampliación de capital y préstamo intragrupo, el tramo B por importe de 3.011.000,00 euros exclusivamente a financiar el 50% de los CAPEX. Este último tramo, del cual al 31 de diciembre de 2019 no se había dispuesto importe alguno, se encuentra sujeto a condiciones suspensivas en cada disposición. El tramo B se podrá solicitar hasta el 8 de mayo de 2020, el importe no dispuesto hasta la fecha indicada quedará cancelado.

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 35.437.070,31 euros (35.424.074,27 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumplen los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

- ix. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 22 de marzo de 2018 y con vencimiento 22 de marzo de 2025, por un importe total de 17.050.000,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 14.575.000,00 euros asociado a la adquisición del inmueble y tramo B por importe de 2.475.000,00 euros asociado a la financiación de las inversiones en Capex para la reforma y acondicionamiento del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 22 de marzo de 2025, donde de forma agregada se habrá amortizado el 28,50% del total concedido. La siguiente cuota será del 71,50% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 22 de marzo de 2025.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con una responsabilidad hipotecaria inscrita total agregada por importe de 19.470.477,84 con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 26.591.375,31 euros (26.749.666,13 euros a 31 de diciembre de 2018). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumplen los ratios financieros.

- x. Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 5 de diciembre de 2018 y con vencimiento el 5 de diciembre de 2025 por un importe total de 10.291.432,00 euros, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 9.150.000,00 euros asociado a la adquisición del inmueble y tramo B por importe de 1.141.432,00 euros asociado a la financiación de las inversiones en Capex para la reforma y acondicionamiento del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización hasta el 5 de diciembre de 2025, donde de forma agregada se habrá amortizado el 26,67% del total concedido. La siguiente cuota será del 73,33% restante del préstamo, debiéndose de abonar la misma el 5 de diciembre de 2025.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango sobre el activo, en garantía de las obligaciones asumidas por la Prestataria en virtud de la financiación y cuya responsabilidad hipotecaria se fijará en un 125% sobre el principal de la Financiación.

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

- Derecho real de Prenda de primer rango sobre la totalidad de las Participaciones Sociales de la Prestataria.
- Derecho real de Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivado de los Contratos del Proyecto y los avales recibidos en garantía de los contratos de Arrendamiento.
- Derecho real de Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las Cuentas del Proyecto.

El valor contable a 31 de diciembre de 2019 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 15.416.941,48 euros (15.237.631,71 euros a 31 de diciembre de 2018).

Fianzas y depósitos corresponde al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 13).

Proveedores de inmovilizado corriente y no corriente, figura principalmente los importes pendientes de pago correspondientes a la adquisición del inmueble descrita en la nota 8, por parte de MRE-III- Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. y de Meridia Real Estate III, Socimi, S.A.

(b) Otra información sobre las deudas

(i) *Características principales de las deudas*

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

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores varios a pagar es como sigue:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Proveedores	251.035,48	99.131,58
<i>No Vinculadas</i>		
Proveedores	1.404.177,21	3.478.022,66
Otras deudas con las Administraciones Públicas	585.347,57	624.323,35
Anticipos	4.005.974,60	170.220,59
<b>Total</b>	<b>6.246.534,86</b>	<b>4.371.698,18</b>

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se observa en la nota 21, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

Como anticipo de clientes figura un importe de 4.000.000 euros correspondiente al importe cobrado en base a contrato de opción de compra, formalizado con fecha 26 de junio de 2019, sobre las participaciones que la sociedad dominante tiene de la sociedad MRE-III Proyecto Nueve, S.L.U. estableciéndose, asimismo, determinadas actuaciones a realizar sobre los activos de dicha sociedad participada. Dicho contrato de opción de compra se ha ejecutado en fecha 13 de enero de 2020 formalizándose la escritura de compraventa en fecha 31 de enero de 2020. A nivel consolidado los activos inmobiliarios objeto de la operación tienen un valor neto contable de 26.591.375,31 euros, el cual figura en epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta", y adicionalmente la mencionada sociedad participada mantiene pasivos financieros correspondientes a deudas con entidades de crédito por importe de 13.799.941,90 euros, los cuales figuran en epígrafe de "Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta". El resto de los activos y pasivos financieros en el consolidado de dicha sociedad participada objeto del contrato de opción de compra no son significativos.

(d) Clasificación por vencimientos

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

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

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	44,34	43,64
Ratio de las operaciones pagadas	47,32	48,89
Ratio de las operaciones pendientes de pago	18,74	25,27
	Importe en Euros	Importe en Euros
Total pagos realizados	18.587.855,71	11.183.846,68
Total pagos pendientes	3.745.153,96	2.346.892,10

**(19) Situación Fiscal**

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

	Euros	Euros
	31.12.2019	31.12.2018
	Corriente	Corriente
<b>Activos</b>		
Activos por impuesto corriente	-	553,14
Impuesto sobre el valor añadido y similares	1.345.857,56	936.963,59
	<b>1.345.857,56</b>	<b>937.516,73</b>
<b>Pasivos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	460.301,43	531.236,13
Seguridad Social	120.838,43	2.547,04
Retenciones	4.207,71	90.540,18
	<b>585.347,57</b>	<b>624.323,35</b>

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2016 y 2018
Impuesto sobre el Valor Añadido	2016 a 2019
Impuesto de Actividades Económicas	2016 a 2019
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2016 a 2019

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

## (a) Impuesto sobre beneficios

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

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

No figura gasto por impuesto sobre sociedades.

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

Año	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
2016	(4.177.580,15)	(4.177.580,15)
2017	(4.438.194,98)	(4.438.194,98)
2018	(4.496.460,64)	(4.496.460,64)
2019 (Provisional)	(4.308.966,10)	-

**(20) Información Medioambiental**

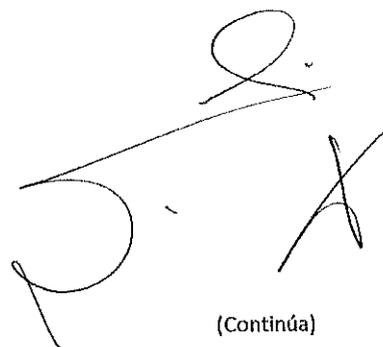
A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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

**(21) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas**

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 13 y 17.



(Continúa)

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

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

2019	Euros	
	Vinculadas	Total
<i>Gastos</i>		
Servicios recibidos	2.843.123,34	2.843.123,34
<b>Total Gastos</b>	<b>2.843.123,34</b>	<b>6.630.152,25</b>

2018	Euros	
	Vinculadas	Total
<i>Gastos</i>		
Servicios recibidos	2.759.796,53	2.759.796,53
<b>Total Gastos</b>	<b>2.759.796,53</b>	<b>5.663.527,77</b>

Los gastos por servicios recibidos corresponden principalmente a los servicios de gestión facturados por la Sociedad Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión a la Sociedad, teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad a los accionistas. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

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

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio 2018 los Consejeros no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 no figura personal de Alta Dirección.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han satisfecho 32 miles de euros por el seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones del cargo (31 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

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

Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

(Continúa)

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

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

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

**(22) Ingresos y Gastos**

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	17.223.338,61	15.920.548,03
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente	5.310.654,40	5.145.760,84
	<b>22.533.993,01</b>	<b>21.066.308,87</b>

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

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

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

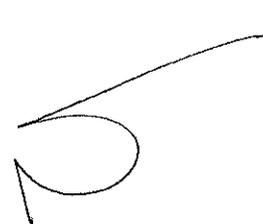
- (b) Aprovisionamientos y variación de existencias

Al 31 de diciembre del 2019 corresponden principalmente a los gastos capitalizados en el epígrafe de existencias (véase nota 11).

- (c) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	47.438,00	53.897,24
Otros gastos sociales	715,50	1.725,23
	<b>48.153,50</b>	<b>55.622,47</b>


(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

(d) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2019 había tres empleados (uno con categoría de administrativo, uno con categoría de asociada senior y otro con categoría de director), correspondiendo a tres mujeres. No figura a 31 de diciembre de 2019 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

A 31 de diciembre de 2018 había cuatro empleados (uno con categoría de administrativo y 3 con categoría de directivos), correspondiendo a tres mujeres y un hombre. No figura a 31 de diciembre de 2018 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

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

**(23) Honorarios de auditoría**

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

	Euros	
	2019	2018
Por servicios de auditoría	103.370,00	98.539,00
Por otros servicios	28.865,00	29.679,00
	<b>132.235,00</b>	<b>128.218,00</b>

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

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

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

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018 no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de la obtención de pérdidas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018 reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

<p>c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.</p>	<p>Al 31 de diciembre de 2017 las sociedades participadas que obtuvieron beneficios son las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2018. El resto de las sociedades participadas obtuvieron pérdidas en el ejercicio 2017.</p>
<p>d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.</p>	<p>Las sociedades participadas durante el ejercicio 2018 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2019, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, fueron las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. y MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. Adicionalmente, las sociedades participadas MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. también obtuvieron beneficios durante el ejercicio 2018 pero no distribuyeron dividendos al compensar Resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de sociedades participadas generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.</p>
<p>e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.</p>	<p>Al 31 de diciembre de 2019, las sociedades participadas que han obtenido beneficios son las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U., MRE III – Proyecto Tres, S.L.U., MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad durante el 2020 una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de las sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.</p> <p>La Sociedad ha obtenido pérdidas en los ejercicios 2017 y 2018, por lo que no ha procedido a repartir dividendos a sus accionistas, ni deberá hacerlo en 2019.</p>

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p>Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016.</li> <li>- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016.</li> <li>- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016.</li> <li>- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016.</li> <li>- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016.</li> <li>- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017.</li> <li>- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017.</li> <li>- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017.</li> <li>- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017.</li> <li>- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017.</li> <li>- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017</li> <li>- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.</li> <li>- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.</li> </ul>

Handwritten signature and initials, likely representing the auditor or preparer of the financial statements.

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
<p>g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inversión Inmobiliaria en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU "La Escocesa" (Barcelona) con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 27.760.120,13 euros (a 31 de diciembre de 2018 de 26.328.861,57 euros), el mismo importe que valor bruto a dicha fecha.</li> <li>- MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 54.073.150,17 euros, y valor sin amortizaciones de 57.049.342,36 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 53.708.796,73 euros, y valor sin amortización de 55.729.498,97 euros), y las fianzas por importe de 512.840,02 euros (511.941,50 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 30.537.858,10 euros, y valor sin amortización de 32.140.802,83 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 30.993.796,79 euros, y valor sin amortizaciones de 32.096.138,80 euros) y las fianzas por importe de 304.697,63 euros (326.315,47 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 32.880.737,36 euros, y valor sin amortizaciones de 34.216.492,05 euros (a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable era de 37.606.184,97 euros, y valor sin amortizaciones de 38.606.876,56 euros) y las fianzas por importe de 317.776,88 euros (330.467,87 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 9.863.015,71 euros, y valor sin amortizaciones de 10.102.192,41 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 9.159.012,83 euros, y el valor sin amortizaciones de 9.291.401,15 euros), y las fianzas depositadas por importe de 207.474,35 euros a dicha fecha (107.673,00 euros a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Cinco, S.L.U. con una participación por importe de 28.500.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 39.346.851,44 euros, y valor sin amortizaciones de 39.346.851,44 euros (a 31 de diciembre de 2018 de</li> </ul>

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

	<p>valor neto contable era de 28.740.670,48 euros, y valor sin amortizaciones de 28.740.670,48 euros).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 16.394.830,03 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 16.596.758,94 euros), valor sin amortizaciones de 16.899.824,57 euros (16.895.499,14 euros a 31 de diciembre de 2018), y las fianzas por importe de 178.655,86 euros (178.655,86 euros a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 3.050.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 10.402.498,45 euros (10.375.041,83 euros a 31 de diciembre de 2017), y valor sin amortización de 10.712.276,82 euros (10.514.535,40 euros a 31 de diciembre de 2018), y sin fianzas depositadas (168.720,84 euros a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 9.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 35.437.070,31 euros y valor sin amortizaciones de 36.621.863,94 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 35.065.581,06 de euros y valor sin amortizaciones de 35.520.130,50 de euros) y las fianzas depositadas por importe de 517.021,65 euros (517.967,65 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 9.700.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 26.591.375,31 euros (26.749.666,13 euros a 31 de diciembre de 2018), y valor sin amortizaciones de 26.978.289,82 euros (26.915.870,48 euros a 31 de diciembre de 2018), y las fianzas depositadas por importe de 151.645,98 euros (202.645,98 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. con una participación por importe de 4.000.000,00 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 15.416.941,48 euros (15.475.177,08 euros a 31 de diciembre de 2018) y valor sin amortizaciones de 15.636.084,08 euros (15.487.545,37 euros a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas depositadas por importe de 144.556,27 euros (119.874,67 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. con una participación por importe de 7.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 26.781.243,33 euros y valor sin amortizaciones de 27.016.306,92 euros (2.750.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas depositadas por importe de 280.390,46 euros (no habiendo fianzas a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. con una participación por importe de 200.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto</li> </ul>
--	--

(Continúa)

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

**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas**

	<p>contable 584.945,72 euros y valor sin amortizaciones de 590.211,06 euros (no habiendo inversión a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas por importe de 8.892,56 euros (no habiendo fianzas a 31 de diciembre de 2018).</p> <p>- MRE III - Proyecto Trece, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades.</p>
<p>h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>La Sociedad dominante se constituyó el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.</p>

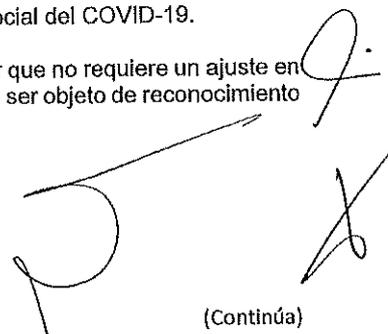
**(25) Hechos Posteriores**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el Gobierno está publicando diversas normas con medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.



Handwritten signatures and initials, including a large 'P' and a signature that appears to be 'J.' with a flourish.

(Continúa)

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

## Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no es posible realizar una estimación de los impactos presentes y futuros derivados de esta crisis sobre el Grupo, las consecuencias en líneas generales están siendo que:

- Los inquilinos que se encuentran cerrados por imperativo legal están solicitando una bonificación de sus rentas mientras dure el estado de alarma; y
- Gran parte del resto, dependiendo de sus circunstancias y su negocio, están solicitando o bien apoyo financiero y/o condonaciones de rentas.

De acuerdo a las estimaciones realizadas por la dirección, y dependiendo tanto de la evolución de la crisis actual, así como del desenlace de las negociaciones con los inquilinos durante el ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios se verá reducida entre 1,2 millones y 2,4 millones por el efecto de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Por otro lado, es importante destacar que, hasta el momento, el Grupo está cumpliendo con los pagos de todas las deudas financieras y pagos a sus proveedores. No obstante, el Grupo se encuentra negociando diferentes contratos de financiación con entidades financieras para tener suficiente liquidez para afrontar, en el escenario de incertidumbre actual, cualquier situación que se produzca.

El Grupo evaluará durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Asimismo, después del cierre se han produjeron las siguientes ventas:

- Con fecha 31 de enero de 2020, el Grupo vendió el edificio sito en la Calle Juan Hurtado de Mendoza 4, Madrid. La venta de dicho activo se formalizó mediante la transmisión del 100% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., por el precio total, tras los ajustes correspondientes, de 19,4 millones de euros.
- Con fecha 6 de marzo de 2020, el Grupo vendió dos plantas y algunas plazas de parking del edificio sito en Plaza Europa nº 9 de L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que forman parte del edificio conocido como "Torre Inbisa", por un precio total de 5 millones de euros.

Por último, Con fecha 20 de marzo de 2020, las filiales MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. formalizaron un préstamo hipotecario con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. por importe de 25.000.000,00 euros y con vencimiento el 1 de abril de 2032, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 15.125.000,00 euros asociado a financiar el pago aplazado del precio de compra del inmueble objeto de este contrato y cancelar la hipoteca existente hasta esta fecha sobre este, y tramo B por importe de 10.375.000,00 euros asociado a la financiación de las inversiones en Capex para la reforma y acondicionamiento del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización trimestral con cuota creciente una vez finalizada la etapa de carencia de amortización a partir del 1 de julio de 2022 y hasta su fecha de vencimiento el 1 de abril de 2032.

Asimismo, con fecha 20 de marzo de 2020 se produjo la cancelación del pago aplazado por importe de 13.750.000,00 euros y la cancelación de la hipoteca constituida sobre los inmuebles de las filiales antes mencionadas en favor del vendedor.



(Continúa)

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes  
31 de diciembre de 2019  
(Expresado en euros)

			Participación			
Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	77,60%	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

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

Anexo I  
2 de 2

**Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes  
31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)**

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Sociedad del grupo titular	Participación	
					% de participación	Importe de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	77,60%	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

2019	Euros					Total no corriente
	2020	2021	2022	2023	2024	
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>	1.673,11	-	-	-	-	-
Depósitos y fianzas	1.063.114,45	653.366,27	100.366,90	200.489,79	155.735,53	1.360.674,08
Otros	-	-	-	-	-	(1.673,11)
	1.063.114,45	653.366,27	100.366,90	200.489,79	155.735,53	(1.063.114,45)
<i>Valores representativos de deuda</i>	2.255.720,04	-	-	-	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	109.489,00	-	-	-	-	(2.255.720,04)
Deudores varios	-	-	-	-	-	(109.489,00)
<b>Total activos financieros</b>	<b>3.429.996,60</b>	<b>653.366,27</b>	<b>100.366,90</b>	<b>200.489,79</b>	<b>155.735,53</b>	<b>1.360.674,08</b>
						<b>(3.429.996,60)</b>
						<b>2.470.632,57</b>



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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores a 2023	Menos parte corriente	Total no corriente
<b>2018</b>								
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>								
Créditos a terceros	45.398,94	-	-	-	-	-	(45.398,94)	-
Depósitos y fianzas	55.815,11	-	-	-	-	-	(55.815,11)	-
Otros	698.195,64	910.882,62	309.062,62	206.669,76	251.129,10	786.518,74	(698.195,64)	2.464.262,84
<i>Valores representativos de deuda</i>								
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.396.524,07	-	-	-	-	-	(2.396.524,07)	-
Deudores varios	125.643,61	-	-	-	-	-	(125.643,61)	-
Personal	15.385,29	-	-	-	-	-	(15.385,29)	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>3.336.962,66</b>	<b>910.882,62</b>	<b>309.062,62</b>	<b>206.669,76</b>	<b>251.129,10</b>	<b>786.518,74</b>	<b>(3.336.962,66)</b>	<b>2.464.262,84</b>

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

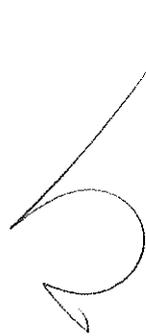
Detalle de Pasivos Financieros por Categorías  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros	
	No corriente Valor contable	Corriente Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
Deudas con accionistas	48.854.238,82	-
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	7.987.447,52	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo		
Crédito tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	690.510,81	950.860,14
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	103.196.913,51	9.247.774,33
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(4.610.533,77)	(774.919,53)
Intereses	-	265.897,36
Derivados	932.691,32	79.454,06
Otros pasivos financieros	3.699.437,37	113.628,16
Proveedores de inmovilizado	-	29.489.744,83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	1.655.212,69
Anticipos de clientes	-	4.005.974,60
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>179.125.705,58</b>	<b>45.033.626,64</b>

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

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
Deudas con accionistas	33.854.238,81	-
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	4.200.418,61	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo		
Crédito tipo de interés contingente	18.375.000,00	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	366.318,53	590.547,87
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	115.774.940,49	6.100.464,88
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(2.666.642,99)	(477.462,48)
Intereses	-	428.421,25
Derivados	774.039,82	23.815,19
Otros pasivos financieros	3.376.856,24	219.891,61
Proveedores de inmovilizado	12.503.217,27	1.554.081,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	3.577.154,24
Anticipos de clientes	-	170.220,59
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>186.558.386,78</b>	<b>12.187.134,73</b>




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

Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Euros

	2020	2021	2022	2023	2024	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Deudas</i>								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	-	48.854.238,82	-	-	-	-	48.854.238,82
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	-	-	7.987.447,52	-	-	-	-	7.987.447,52
Deudas con entidades de crédito	9.247.774,33	5.359.133,23	25.794.537,59	20.690.923,87	27.370.259,55	23.982.059,27	(9.247.774,33)	103.196.913,51
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(774.919,53)	(742.935,95)	(725.998,44)	(621.814,14)	(547.285,54)	(1.972.499,70)	774.919,53	(4.610.533,77)
Intereses	265.897,36	-	-	-	-	-	(265.897,36)	-
Derivados	79.454,06	49.643,28	132.882,43	723.756,72	26.408,89	-	(79.454,06)	932.691,32
Otros pasivos financieros	29.603.372,99	816.039,29	192.591,89	402.581,13	276.596,47	2.011.628,59	(29.603.372,99)	3.699.437,37
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	18.375.000,00	-	18.375.000,00
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	950.860,14	-	-	-	-	690.510,81	(950.860,14)	690.510,81
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	-	-	-	-	-
Proveedores y Acreedores	1.655.212,69	-	-	-	-	-	(1.655.212,69)	-
Anticipos de clientes	4.005.974,60	-	-	-	-	-	(4.005.974,60)	-
<b>Total</b>	<b>45.033.626,64</b>	<b>5.481.879,85</b>	<b>82.235.699,81</b>	<b>21.195.447,58</b>	<b>27.125.979,37</b>	<b>43.086.698,97</b>	<b>(45.033.626,64)</b>	<b>179.125.705,58</b>

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

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

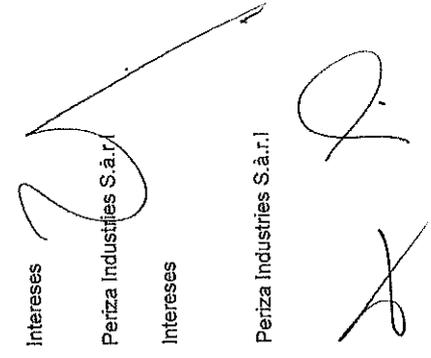
Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros							
	2019	2020	2021	2022	2023	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Deudas</i>								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	-	-	33.854.238,81	-	-	-	33.854.238,81
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	-	-	-	4.200.418,61	-	-	-	4.200.418,61
Deudas con entidades de crédito	6.100.464,88	9.535.661,25	5.808.414,50	13.136.119,02	21.904.357,94	65.390.387,78	(6.100.464,88)	115.774.940,49
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(477.462,48)	(517.946,06)	(477.462,48)	(504.672,11)	(367.350,35)	(799.211,99)	477.462,48	(2.666.642,99)
Intereses	428.421,25	-	-	-	-	-	(428.421,25)	-
Derivados	23.815,19	30.059,81	17.660,99	125.092,29	477.507,88	123.718,85	(23.815,19)	774.039,82
Otros pasivos financieros	1.773.973,19	13.412.009,29	406.337,20	339.439,65	355.795,30	1.366.492,07	(1.773.973,19)	15.880.073,51
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	18.375.000,00	-	18.375.000,00
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	590.547,87	-	-	-	-	366.318,53	(590.547,87)	366.318,53
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreedores	3.577.154,24	-	-	-	-	-	(3.577.154,24)	-
Anticipos de clientes	170.220,59	-	-	-	-	-	(170.220,59)	-
<b>Total</b>	<b>12.187.134,73</b>	<b>22.459.784,29</b>	<b>5.754.950,21</b>	<b>51.150.636,27</b>	<b>22.370.310,77</b>	<b>84.822.705,24</b>	<b>(12.187.134,73)</b>	<b>186.568.386,78</b>

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Características principales de las deudas  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
							Corriente	No corriente
							Valor contable	
<b><u>NO VINCULADAS – No entidades de crédito</u></b>								
Accionistas Intereses		Euros	8%	8%	2022	48.854.238,82	-	48.854.238,82
						<u>48.854.238,82</u>	-	<u>7.987.447,52</u>
Periza Industrias S.à.r.l		Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	2,70%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses							-	134.825,86
Periza Industrias S.à.r.l		Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	8,40%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses							202.853,79	217.353,29
Periza Industrias S.à.r.l		Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	21,73%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses							748.006,35	338.331,66
Periza Industrias S.à.r.l		Euros	8,4% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2033	3.375.000,00	-	3.375.000,00
						<u>18.375.000,00</u>	<u>960.860,14</u>	<u>19.065.510,81</u>



Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Características principales de las deudas  
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
						Corriente	No corriente
						Valor contable	
<b>NO VINCULADAS – entidades de crédito</b>							
<b>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</b>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses+ diferencial	3,88%	2023	22.000.000,00	1.025.922,00	18.872.689,20
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses+ diferencial		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euros	Euribor 3 meses+ diferencial		2023	3.000.000,00	-	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito Intereses	Euros					(123.593,97) 95.762,07	(287.821,77)
<b>MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.</b>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,67%	2024	18.560.000,00	888.577,00	14.963.251,00
Comisiones con entidades de crédito Intereses	Euros					(75.976,18) 75.736,51	(286.419,79)
<b>MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.</b>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,80%	2024	20.108.000,00	816.891,56	14.474.783,75
Comisiones con entidades de crédito Intereses	Euros					(90.885,16) 677,28	(347.130,79)
Crédito con entidades de crédito Intereses	Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,80%	2024	1.500.000,00	50.937,50 83,76	1.341.562,50
<b>MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.</b>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,38%	2025	7.315.000,00	162.499,98	4.167.724,95
Comisiones con entidades de crédito Intereses	Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado				(22.961,93)	(103.450,18)

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Características principales de las deudas  
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019

	Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
						Valor nominal	Corriente	No corriente
<b>MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado	0,00%	2029	83.500.000,00	-	13.493.150,88
Comisiones con entidades de crédito		Euros	Euribor a 3 meses + margen de mercado				(303.809,90)	(2.704.324,30)
<b>MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,32%	2022	9.500.000,00	584.708,29	7.869.917,23
Comisiones con entidades de crédito		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado				(38.161,67)	(59.385,84)
Intereses		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado				65.758,49	-
<b>MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Fijo 2,50%	2,44%	2020	4.250.000,00	4.250.000,00	-
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(31.983,58)	-
Intereses		Euros					7.673,61	-
<b>MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	3,15%	2032	22.350.000,00	1.275.238,00	19.229.834,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros				3.011.000,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(55.766,49)	(665.286,25)
Intereses		Euros					-	-
<b>MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,13%	2025	14.575.000,00	564.781,25	13.500.093,74
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros				2.475.000,00	(62.189,26)	(209.600,46)
Comisiones con entidades de crédito		Euros					6.856,63	-
Intereses		Euros					-	-
<b>MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Fijo 3,12%	3,91%	2025	9.150.000,00	183.000,00	8.784.000,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado			1.141.432,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(31.760,65)	(156.714,85)
Intereses		Euros					20.205,64	-
						<b>227.435.432,00</b>	<b>9.248.200,76</b>	<b>111.876.873,02</b>
						<b>294.664.670,82</b>	<b>10.199.060,92</b>	<b>187.784.070,17</b>

Total

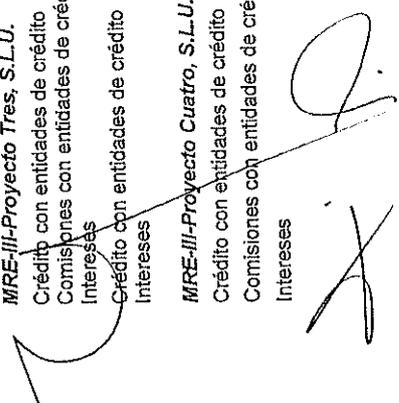
Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
 Características principales de las deudas  
 para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros	
						Valor nominal	Valor contable
<b><u>NO VINCULADAS – No entidades de crédito</u></b>							
Accionistas Intereses		Euros	8%	8%	2022	33.854.238,81	33.854.238,81 4.200.418,61
Periza Industrias S.á.r.l		Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	- 5.000.000,00
Periza Industrias S.á.r.l		Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	4,67%	2031	5.000.000,00	- 5.000.000,00
Intereses							199.991,62 138.465,71
Periza Industrias S.á.r.l		Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	10,92%	2031	5.000.000,00	- 5.000.000,00
Intereses							390.556,25 227.862,58
Periza Industrias S.á.r.l		Euros	8,4% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2033	3.375.000,00	- 3.375.000,00
						<b>18.375.000,00</b>	<b>590.547,87</b> <b>18.741.318,29</b>

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Características principales de las deudas  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
							Corriente	No corriente
							Valor contable	
<b>NO VINCULADAS – entidades de crédito</b>								
<b>MRE-III-SOCIMI, S.A.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,75%		15.000.000,00	118.709,48	-
Intereses		Euros						-
<b>MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Euribor 3 meses+ diferencial	3,88%	2023	20.674.967,20	770.000,20	19.904.967,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros	Euribor 3 meses+ diferencial		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)		Euros	Euribor 3 meses+ diferencial		2023	3.000.000,00	(123.618,59)	(411.497,51)
Comisiones del crédito con entidades de crédito		Euros					118.213,12	-
Intereses		Euros						-
<b>MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,67%	2024	17.353.600,00	1.501.473,12	15.852.126,88
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(74.939,62)	(363.457,14)
Intereses		Euros					86.007,67	-
<b>MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,80%	2024	19.207.113,82	1.084.727,45	18.133.390,67
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(90.818,27)	(438.954,97)
Intereses		Euros					1.147,09	-
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	2,80%	2024	1.500.000,00	52.500,00	1.404.375,00
Intereses		Euros					163,16	-
<b>MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,38%	2025	4.156.250,12	162.489,94	3.993.750,18
Comisiones con entidades de crédito		Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado				-	336.474,73
Intereses		Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado				(22.982,82)	(126.436,97)



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Características principales de las deudas  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
							Corriente	No corriente
<b>MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,32%	2022	9.030.749,52	576.124,47	8.454.625,05
Comisiones con entidades de crédito		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado				(27.135,28)	(108.615,47)
Intereses		Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado				92.705,58	-
<b>MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito		Euros	Fijo 2,50%	2,44%	2020	4.250.000,00	-	4.250.000,00
Comisiones con entidades de crédito		Euros					-	(40.483,58)
Intereses		Euros					7.673,61	-
<b>MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Euribor a 3 meses + diferencial	3,15%	2032	21.903.000,00	1.489.644,00	20.413.360,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros				3.011.000,00		
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(56.196,17)	(722.964,59)
Intereses		Euros					-	-
<b>MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Euribor 3 meses + margen de mercado	2,71%	2025	14.575.000,00	291.500,00	14.064.874,99
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros				2.475.000,00		
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(50.004,73)	(265.719,55)
Intereses		Euros					6.189,52	-
<b>MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.</b>								
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)		Euros	Fijo 3,12%	3,50%	2025	9.150.000,00	148.180,51	8.967.000,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)		Euros	Euribor 12 meses + margen de mercado			1.141.432,00		
Comisiones con entidades de crédito		Euros					(31.767,00)	(188.513,22)
Intereses		Euros					20.618,00	-
<b>Total</b>						<b>151.428.112,60</b>	<b>6.051.423,65</b>	<b>113.106.297,50</b>
						<b>203.657.351,40</b>	<b>6.641.971,52</b>	<b>169.904.273,21</b>

Este anexo forma parte integrante de la nota 17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible**  
**para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019**

		2019					
		Euros					
		Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total	
-	-	(3.625.667,89)	-	-	-	(3.625.667,89)	
-	-	(3.625.667,89)	-	-	-	(3.625.667,89)	
-	-	(3.625.667,89)	-	-	-	(3.625.667,89)	
		<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>-</b>	<b>(3.625.667,89)</b>	

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

Base imponible (Resultado fiscal)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES  
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

		2018			
		Euros			
Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto
				Total	
-	-	(1.779.962,58)	-	-	(1.779.962,58)
-	-	(1.779.962,58)	-	-	(1.779.962,58)
-	-	(1.779.962,58)	-	-	(1.779.962,58)

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio  
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos  
Base imponible (Resultado fiscal)

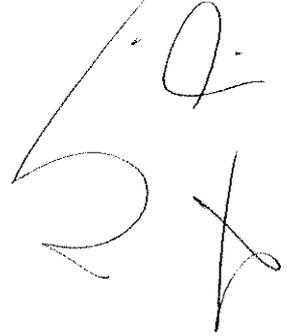
**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
2019			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(3.625.667,89)	-	(3.625.667,89)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio  
para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Euros		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
2018			
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(1.779.962,58)	-	(1.779.962,58)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-



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

Cumpliendo con el precepto contenido en el Artículo 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, exponemos lo siguiente:

### 1. Evolución de los negocios y de la situación del Grupo

El Grupo continúa consolidando su proceso de inversión, habiendo realizado las siguientes adquisiciones durante el ejercicio 2019:

Con fecha de 31 de enero de 2019, el Grupo mediante sus sociedades dependientes MRE-III Proyecto once, S.L.U. y MRE-III Proyecto Doce, S.L.U. adquirió el Hotel de 3 estrellas Tryp Chamartín (Madrid), con 12.580 m<sup>2</sup>, 199 habitaciones y 8 salas de reunión, así como 2 locales comerciales adyacentes y 94 plazas de aparcamiento, por un importe total de 27,5 millones de euros.

### 2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

### 3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2018 se produjo el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644	281.644,00	1,00

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Euros		
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2019	281.644	281.644,00	1,00
Adquisiciones	7.200	7.200,00	1,08
Enajenaciones	(15.580)	(15.580,00)	1,09
Saldo al 31.12.2019	273.264	273.264,00	1,00

### 4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero

#### (a) Factores de riesgo financiero

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

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

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

(i) *Riesgo de crédito*

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

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

(ii) *Riesgo de liquidez*

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

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

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

#### 5. Instrumentos financieros derivados

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

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

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

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (pérdidas por importe de 137.293,57 euros durante el ejercicio 2019, y 161.793,48 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 164.867,06 euros en CaixaBank, S.A. y 164.573,50 euros en Banco Santander, S.A., ambos registrados como pasivos no corrientes (95.789,86 euros en CaixaBank, S.A. y 96.357,13 euros en Banco Santander, S.A. a 31 de diciembre de 2018).

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

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

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés:			
- CaixaBank, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00
- Banco Sabadell, S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (beneficio por importe de 3.987,25 euros durante el ejercicio 2019, y pérdida por importe de 33.977,00 euros en el ejercicio 2018).

El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 31 de diciembre de 2019 es de 14.594,89 euros, registrado como pasivo corriente (15.031,92 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 31 de diciembre de 2019 es de 11.477,67 euros como pasivo corriente (15.027,89 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 31.982,29 euros durante el ejercicio 2019, y 83.121,72 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 49.643,28 euros, registrado como pasivo no corriente (17.660,99 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 12.625,91 euros durante el ejercicio 2019, y 7.828,70 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 26.408,89 euros, registrado como pasivo no corriente (13.782,98 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 22.946,56 euros durante el ejercicio 2019, y 33.961,48 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 132.882,43 registrado como pasivo no corriente (109.935,87 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

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

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 108.955,27 euros durante el ejercicio 2019, y de 106.741,19 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 394.316,16 euros registrado como pasivo no corriente (285.360,89 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. suscribió el 22 de marzo de 2018 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,3% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	22/03/2018	31/03/2022	9.868.500,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance. La Sociedad no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (pérdidas por importe de 8.863,51 euros durante el ejercicio 2019, y de 125.092,29 euros en el ejercicio 2018).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2019 es de 133.955,80 euros registrado como pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (125.092,29 euros a 31 de diciembre de 2018 como pasivo no corriente).

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 44,34 días. El importe que supera el límite establecido por la Ley de Morosidad será recuperado en el ejercicio 2020 mediante el mayor control de los pagos.

## 7. Acontecimientos importantes después del cierre

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el Gobierno está publicando diversas normas con medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020.

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no es posible realizar una estimación de los impactos presentes y futuros derivados de esta crisis sobre el Grupo, las consecuencias en líneas generales están siendo que:

- Los inquilinos que se encuentran cerrados por imperativo legal están solicitando una bonificación de sus rentas mientras dure el estado de alarma; y
- Gran parte del resto, dependiendo de sus circunstancias y su negocio, están solicitando o bien apoyo financiero y/o condonaciones de rentas.

De acuerdo a las estimaciones realizadas por la dirección, y dependiendo tanto de la evolución de la crisis actual, así como del desenlace de las negociaciones con los inquilinos durante el ejercicio 2020, el importe neto de la cifra de negocios se verá reducida entre 1,2 millones y 2,4 millones por el efecto de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Por otro lado, es importante destacar que, hasta el momento, el Grupo está cumpliendo con los pagos de todas las deudas financieras y pagos a sus proveedores. No obstante, el Grupo se encuentra negociando diferentes contratos de financiación con entidades financieras para tener suficiente liquidez para afrontar, en el escenario de incertidumbre actual, cualquier situación que se produzca.

El Grupo evaluará durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

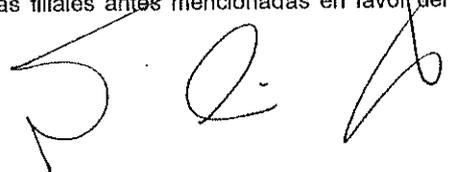
Asimismo, después del cierre se han produjeron las siguientes ventas:

- Con fecha 31 de enero de 2020, el Grupo vendió el edificio sito en la Calle Juan Hurtado de Mendoza 4, Madrid. La venta de dicho activo se formalizó mediante la transmisión del 100% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., por el precio total, tras los ajustes correspondientes, de 19,4 millones de euros.
- Con fecha 6 de marzo de 2020, el Grupo vendió dos plantas y algunas plazas de parking del edificio sito en Plaza Europa nº 9 de L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona), que forman parte del edificio conocido como "Torre Inbisa", por un precio total de 5 millones de euros.

Por último, Con fecha 20 de marzo de 2020, las filiales MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. formalizaron un préstamo hipotecario con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. por importe de 25.000.000,00 euros y con vencimiento el 1 de abril de 2032, dividido en dos tramos, tramo A por importe de 15.125.000,00 euros asociado a financiar el pago aplazado del precio de compra del inmueble objeto de este contrato y cancelar la hipoteca existente hasta esta fecha sobre este, y tramo B por importe de 10.375.000,00 euros asociado a la financiación de las inversiones en Capex para la reforma y acondicionamiento del inmueble.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización trimestral con cuota creciente una vez finalizada la etapa de carencia de amortización a partir del 1 de julio de 2022 y hasta su fecha de vencimiento el 1 de abril de 2032.

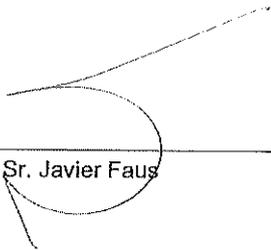
Asimismo, con fecha 20 de marzo de 2020 se produjo la cancelación del pago aplazado por importe de 13.750.000,00 euros y la cancelación de la hipoteca constituida sobre los inmuebles de las filiales antes mencionadas en favor del vendedor.



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

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 18 de mayo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

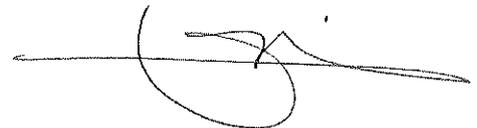
Firmantes:



Sr. Javier Faus



Sr. José Luis Raso



Sra. Elisabet Gómez

# Meridia Real Estate III Socimi

**Informe de auditoría independiente de las Cuentas Anuales Individuales  
de la Sociedad del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

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



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

## **Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente**

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

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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



## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

---

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

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

La Sociedad mantiene participaciones en diversas sociedades del grupo al que pertenece, y ha otorgado créditos a las mismas, figurando registrados en el epígrafe de Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre de 2019. La Sociedad evalúa anualmente la existencia, o no, de indicios de deterioro a efectos de determinar el valor recuperable de los mencionados activos. El valor recuperable se determina mediante la aplicación de técnicas de valoración que requieren el ejercicio de juicio y estimaciones por parte de los administradores y la Dirección. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones, y la significatividad del valor contable de los activos, se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de estimación del valor recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas así como de los criterios utilizados por los administradores y la Dirección de la Sociedad en la identificación de los indicadores de deterioro. Asimismo, hemos evaluado la metodología e hipótesis utilizadas en la estimación del valor recuperable, que considera las plusvalías tácitas de los activos inmobiliarios incluidos en las sociedades participadas, con la involucración de nuestros especialistas en valoraciones. Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

### Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 4.c. y 6)

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

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



Nuestros procedimientos de auditoría han comprendido, entre otros, la evaluación del diseño e implementación de los controles clave relacionados con el proceso de valoración de las inversiones inmobiliarias, así como la evaluación de la metodología e hipótesis utilizadas en la elaboración de la tasación empleada en dicho proceso, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones.

Adicionalmente, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

### **Párrafo de énfasis**

---

Llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 20 de la memoria adjunta, en la que los administradores hacen mención al hecho posterior en relación con la emergencia sanitaria asociada a la propagación del Coronavirus COVID-19 y las principales consecuencias identificadas a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, considerando las medidas adoptadas por el Gobierno de España en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, así como las dificultades que conlleva la estimación de los potenciales impactos que podría tener esta situación. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Otra información: Informe de gestión**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

---

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



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

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

---

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

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

19 de mayo de 2020

**Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya**

KPMG

2020 Núm. 20/20/05368

**IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR**  
.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

# Meridia Real Estate III Socimi

**Cuentas Anuales Individuales e Informe de Gestión de la Sociedad del  
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

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



# Informe de Auditoría de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión  
de la sociedad Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.  
correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de  
diciembre de 2019)

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balances

a 31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

Activo	Nota	2019	2018
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>Nota 6</b>	<b>27.760.120,13</b>	<b>26.328.861,57</b>
Terrenos		26.273.074,81	26.273.074,81
Inversiones en adaptación y anticipos		1.487.045,32	55.786,76
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>139.871.135,46</b>	<b>130.210.602,96</b>
Instrumentos de patrimonio	<b>Nota 7</b>	116.770.000,00	109.590.000,00
Créditos a empresas	<b>Nota 9</b>	23.101.135,46	20.620.602,96
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>167.631.255,59</b>	<b>156.539.464,53</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>1.258.376,29</b>	<b>839.768,69</b>
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 9</b>	731.399,67	466.833,59
Deudores varios	<b>Nota 9</b>	13.618,99	13.285,79
Personal		-	7.064,00
Activos por impuesto corriente	<b>Nota 14</b>	25.740,99	25.740,99
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>Nota 14</b>	487.616,64	326.844,32
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>Nota 9</b>	<b>13.895.446,09</b>	<b>7.995.513,88</b>
Créditos a empresas		13.895.446,09	7.995.513,88
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>26.042,08</b>	<b>22.957,60</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>9.256.775,36</b>	<b>5.015.824,07</b>
Tesorería		9.256.775,36	5.015.824,07
<b>Total activos corrientes</b>		<b>24.436.639,82</b>	<b>13.874.064,24</b>
<b>Total activo</b>		<b>192.067.895,41</b>	<b>170.413.528,77</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'S' and 'X', located in the bottom right corner of the page.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Balances

a 31 de diciembre de 2019

(Expresados en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	Nota	2019	2018
<b>Fondos propios</b>	<b>Nota 10</b>	<b>115.397.716,62</b>	<b>117.337.527,49</b>
Capital			
Capital escriturado		122.723.624,00	122.723.624,00
Prima de emisión		3.980.126,16	3.980.126,16
(Acciones y participaciones propias)		(273.264,00)	(281.644,00)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(9.084.578,67)	(6.145.302,08)
Resultado del ejercicio		(1.948.190,87)	(2.939.276,59)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>115.397.716,62</b>	<b>117.337.527,49</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>Nota 12</b>	<b>56.841.686,34</b>	<b>50.557.874,69</b>
Otros pasivos financieros.		56.841.686,34	50.557.874,69
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>56.841.686,34</b>	<b>50.557.874,69</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 12</b>	<b>12.863.499,44</b>	<b>118.709,48</b>
Deudas con entidades de crédito		-	118.709,48
Otros pasivos financieros		12.863.499,44	-
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>2.605.927,50</b>	<b>1.355.290,29</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>4.359.065,51</b>	<b>1.044.126,82</b>
Acreedores varios	Nota 12	282.212,04	1.033.362,07
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14	76.853,47	10.764,75
Anticipos de clientes	Nota 12	4.000.000,00	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>19.828.492,45</b>	<b>2.518.126,59</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>		<b>192.067.895,41</b>	<b>170.413.528,77</b>

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**  
**Cuentas de Pérdidas y Ganancias**  
**para los ejercicios anuales terminados en**  
**31 de diciembre de 2019**  
(Expresadas en euros)

	Nota	2019	2018
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	Nota 17	5.737.378,19	3.368.735,88
Prestaciones de servicios		1.988.413,53	1.476.010,70
Ingresos de carácter financiero de la sociedad holding		3.748.964,66	1.892.725,18
<b>Otros ingresos de explotación</b>	Nota 17	145.420,00	-
<b>Gastos de personal</b>	Nota 17	(279.812,31)	(122.374,66)
Sueldos, salarios y asimilados		(250.835,00)	(95.321,99)
Cargas sociales		(28.977,31)	(27.052,67)
<b>Otros gastos de explotación</b>		(3.143.814,52)	(2.916.826,84)
Servicios exteriores		(3.109.394,31)	(2.915.753,12)
Tributos		(34.420,21)	(1.073,72)
<b>Otros resultados</b>		(1.142,50)	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>2.458.028,86</b>	<b>329.534,38</b>
<b>Ingresos financieros</b>		3.620,28	4.620,97
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.620,28	4.620,97
<b>Gastos financieros</b>		(4.410.741,52)	(3.274.589,76)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.912.666,12)	(2.951.088,75)
Por deudas con terceros		(498.075,40)	(323.501,01)
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>		901,51	1.157,82
Cartera de negociación y otros		901,51	1.157,82
<b>Resultado financiero</b>		<b>(4.406.219,73)</b>	<b>(3.268.810,97)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(1.948.190,87)</b>	<b>(2.939.276,59)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(1.948.190,87)</b>	<b>(2.939.276,59)</b>

Handwritten signature and initials, possibly 'S. A.' and 'X'.

MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

A) Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos  
correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019  
(Expresados en euros)

	2019	2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.948.190,87)	(2.939.276,59)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(1.948.190,87)	(2.939.276,59)

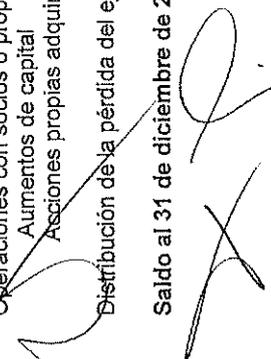


MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019 y 2018  
(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	122.723.624,00	3.980.126,16	(6.145.302,08)	(281.644,00)	(2.939.276,59)	117.337.527,49
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.948.190,87)	(1.948.190,87)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	8.380,00	-	8.380,00
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	-	-	-	-
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(2.939.276,59)	-	2.939.276,59	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	122.723.624,00	3.980.126,16	(9.084.578,67)	(273.264,00)	(1.948.190,87)	115.397.716,62

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	78.500.000,00	-	(1.886.333,23)	(289.900,00)	(4.258.968,85)	72.064.797,92
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.939.276,59)	(2.939.276,59)
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	44.223.624,00	3.980.126,16	-	-	-	48.203.750,16
Acciones propias adquiridas y vendidas	-	-	-	8.256,00	-	8.256,00
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(4.258.968,85)	-	4.258.968,85	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	122.723.624,00	3.980.126,16	(6.145.302,08)	(281.644,00)	(2.939.276,59)	117.337.527,49



Las notas explicativas adjuntas forman parte integrante de las cuentas anuales.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

	Nota	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.948.190,87)	(2.939.276,59)
<b>Ajustes del resultado</b>			
Ingresos financieros		(3.748.964,66)	(1.897.346,15)
Gastos financieros		4.410.741,52	3.274.589,76
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(901,51)	(1.157,82)
Otros ingresos y gastos		(3.084,48)	(12.815,60)
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
Deudores y cuentas a cobrar		(418.607,60)	709.061,66
Acreedores y otras cuentas a pagar		(685.061,31)	814.722,60
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
Pagos intereses		(258.502,71)	(204.791,53)
Cobros de dividendos		1.584.581,90	437.659,86
Cobros de intereses		129.819,56	140.099,86
<b>Flujos de efectivo utilizados en las actividades de explotación</b>		<b>(936.170,16)</b>	<b>320.746,05</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Pagos por inversiones			
Empresas del grupo y asociadas		(7.180.000,00)	(32.030.000,00)
Créditos a empresas del grupo y asociadas		(6.345.000,00)	(7.345.000,00)
Inversiones Inmobiliarias		(1.431.258,56)	(13.825.644,30)
Cobros por desinversiones			
Otros activos		4.000.000,00	-
<b>Flujos de efectivo utilizados en las actividades de inversión</b>		<b>(10.956.258,56)</b>	<b>(53.200.644,30)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
Emisión de instrumentos de patrimonio		-	14.203.771,47
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		(7.200,00)	(15.160,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad		15.580,00	24.573,82
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
Emisión			
Deudas con accionistas		15.000.000,01	37.999.999,48
Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.125.000,00	334.205,00
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>16.133.380,01</b>	<b>52.547.389,77</b>
<b>Aumento neto del efectivo o equivalentes</b>		<b>4.240.951,29</b>	<b>(332.508,48)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		5.015.824,07	5.348.332,55
Efectivo o equivalentes al final del periodo		9.256.775,36	5.015.824,07

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**

**Memoria de las Cuentas Anuales**

**31 de diciembre de 2019**

**(1) Información General**

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

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

Tal y como se describe en la nota 7, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en el Anexo I.

Los Administradores han formulado el 18 de mayo de 2020 las cuentas anuales consolidadas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes del ejercicio 2019, que muestran unas pérdidas consolidadas de 3.625.667,89 euros (1.779.962,58 euros en 2018) y un patrimonio neto consolidado de 120.634.081,18 euros (124.251.368,43 euros en 2018).

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

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

**SOCIMI, Ley 11/2009**

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

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

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

(Continúa)

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

- MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 2016.
- MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto 2017.
- MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de julio de 2017.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, la sociedad no cumple con:

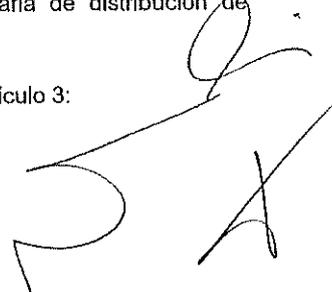
- o La obligación de tener invertido, al menos, el 80 por ciento de valor del activo en bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que también se destinen a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplirá dichos requisitos en el ejercicio inmediato siguiente, esto es 2020.

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

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, así como la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. que está participada en un 77,60%, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

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



(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018.

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

El plazo se computará:

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

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

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

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

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

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

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

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 14.

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

3. Asimismo, según se describe en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las SOCIMI y entidades residentes en el territorio español en las que participan que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.
  - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.
  - Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.



(Continúa)

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

Las sociedades participadas durante el ejercicio 2018 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2019, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, fueron las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. Adicionalmente, las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. también obtuvieron beneficios durante el ejercicio 2018 pero no distribuyeron dividendos al compensar Resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de sociedades participadas han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

En relación al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, figuran las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U., MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

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

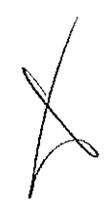
**(2) Bases de presentación****(a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales han sido preparados a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. de acuerdo a la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración el 18 de mayo de 2020.

**(b) Comparación de la información**

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2019.

  
  
(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

## (c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

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

- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la recuperabilidad de las participaciones y créditos con empresas del grupo y asociadas
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.
- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros.

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

**(3) Aplicación de Resultados**

La aplicación de las pérdidas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, aprobada por la Junta General de Accionistas el 28 de junio de 2019 fue la siguiente:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(2.939.276,59)</u>
	<u>(2.939.276,59)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(2.939.276,59)</u>
	<u>(2.939.276,59)</u>

La propuesta de distribución del resultado de 2019 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(1.948.190,87)</u>
	<u>(1.948.190,87)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(1.948.190,87)</u>
	<u>(1.948.190,87)</u>

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

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

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

**(4) Normas de Registro y Valoración****(a) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera**

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

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

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

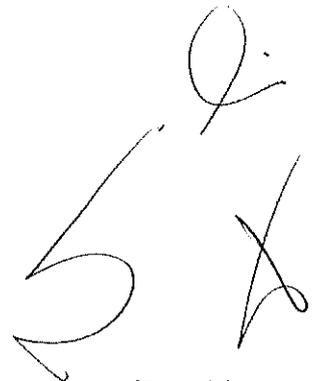
El efecto de la variación de los tipos de cambio sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes denominados en moneda extranjera, se presenta separadamente en el estado de flujos de efectivo como "Efecto de las variaciones de los tipos de cambio".

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

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

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

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



(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

## (ii) Instrumentos de patrimonio neto propios

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

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

## (iii) Principios de compensación

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

## (iv) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

## (v) Coste amortizado

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

## (vi) Valor razonable

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

## (vii) Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Las inversiones en empresas del grupo, se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Si una inversión deja de cumplir las condiciones para clasificarse en esta categoría, se reclasifica a inversiones disponibles para la venta y se valora como tal desde la fecha de la reclasificación.

## (viii) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

## (ix) Deterioro de valor de activos financieros

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

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

*Inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo e instrumentos de patrimonio valorados a coste*

El cálculo del deterioro se determina como resultado de la comparación del valor contable de la inversión con su valor recuperable, entendido como el mayor del valor en uso o valor razonable menos los costes de venta.

En este sentido, el valor en uso se calcula en función de la participación de la Sociedad en el valor actual de los flujos de efectivo estimados de las actividades ordinarias y de la enajenación final o de los flujos estimados que se espera recibir del reparto de dividendos y de la enajenación final de la inversión.

No obstante, y en determinados casos, salvo mejor evidencia del importe recuperable de la inversión, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada, ajustado, en su caso, a los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación, corregido por las plusvalías tácitas netas existentes en la fecha de la valoración.

A estos efectos, el valor contable de la inversión, incluye cualquier partida monetaria a cobrar o pagar, cuya liquidación no está contemplada ni es probable que se produzca en un futuro previsible, excluidas las partidas de carácter comercial.

En ejercicios posteriores se reconocen las reversiones del deterioro de valor, en la medida en que exista un aumento del valor recuperable, con el límite del valor contable que tendría la inversión si no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

La corrección valorativa por deterioro de valor de la inversión se limita al valor de la misma, excepto en aquellos casos en los que se hubieran asumido por parte de la Sociedad obligaciones contractuales, legales o implícitas, o bien haya efectuado pagos en nombre de las sociedades. En este último caso, se reconoce una provisión de acuerdo con los criterios expuestos en el apartado.

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

## (x) Pasivos financieros

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

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

## (xi) Bajas y modificaciones de activos y pasivos financieros

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

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

## (c) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

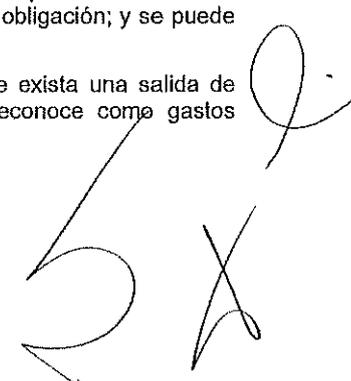
## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

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

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50
(d) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación		
<p>La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis fue realizado a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de enero de 2020.</p> <p>Las pérdidas por deterioro, en su caso, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.</p> <p>La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.</p> <p>La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. No obstante, la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.</p> <p>Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.</p>		
(e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
<p>El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. También se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor.</p>		
(f) Provisiones		
<p>Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.</p> <p>Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación. El efecto de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.</p>		
(g) Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios		
<p>Los ingresos se contabilizan atendiendo al fondo económico de la operación.</p>		



(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

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

## (l) Prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen considerando el grado de realización a la fecha de cierre cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costes ya incurridos y los pendientes de incurrir, pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio. Los principales servicios de la Sociedad corresponden a servicios de *management fee* a las sociedades dependientes de la misma.

## (h) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

## (i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

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

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

## (iii) Valoración

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

## (i) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente

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

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

## (j) Medioambiente

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

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

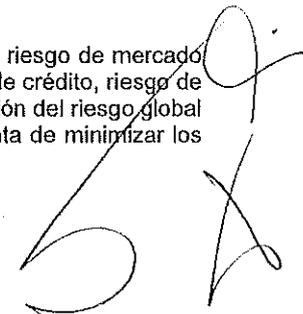
## (k) Transacciones entre empresas del grupo

Las transacciones entre empresas del grupo se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

**(5) Política y Gestión de Riesgos**

## (a) Factores de riesgo financiero

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



(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

## (i) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera.

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

## (ii) Riesgo de liquidez

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

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

**(6) Inversiones Inmobiliarias**

La composición al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los movimientos habidos durante dichos ejercicios en las cuentas incluidas en las Inversiones inmobiliarias han sido los siguientes:

Descripción	Inversiones en adaptación y anticipos		Total
	Terrenos		
Coste al 1 de enero de 2019	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57
Altas	-	1.431.258,56	1.431.258,56
Coste al 31 de diciembre de 2019	26.273.074,81	1.487.045,32	27.760.120,13
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	26.273.074,81	1.487.045,32	27.760.120,13

Descripción	Inversiones en adaptación y anticipos		Total
	Terrenos		
Coste al 1 de enero de 2018	-	-	-
Altas	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57
Coste al 31 de diciembre de 2018	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2018	26.273.074,81	55.786,76	26.328.861,57

Las altas en inversiones en curso durante el ejercicio 2019 corresponden principalmente a la activación de costes por carga urbanística en concepto del plan especial de infraestructuras del proyecto de reparcelación e impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras por la adecuación que se están llevando a cabo en los inmuebles adquiridos durante el ejercicio 2018 situados en la zona del 22@ de Barcelona.

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

En fecha 17 de diciembre del 2018, la Sociedad adquirió cinco parcelas situadas en el distrito de Sant Martí de Provençals, -Sector del PMU "La Escocesa"- (Barcelona) por un importe total de 26.273.074,81 euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Parte del pago de dicha compra fue aplazada hasta el mes de marzo de 2020, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 427.430,85 euros, importe que se encuentra reducido en el coste de adquisición de dichos inmuebles mencionado anteriormente. En este sentido figura en el epígrafe Otros pasivos financieros a corto plazo un importe de 12.863.499,44 euros a 31 de diciembre de 2019 y en el epígrafe Otros pasivos financieros a largo plazo un importe de 12.503.217,27 euros a 31 de diciembre de 2018, correspondiente al importe aplazado por la adquisición de dichos inmuebles que se valoran a coste amortizado (ver nota 12). La Sociedad construirá oficinas destinadas al alquiler.

## (a) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

## (b) Seguros

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

## (c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros	
		31.12.2019	
		Coste	Neto
Calle Pere IV, Barcelona	100,00%	27.760.120,13	27.760.120,13
		<b>27.760.120,13</b>	<b>27.760.120,13</b>

Descripción	% no ocupado	Euros	
		31.12.2018	
		Coste	Neto
Calle Pere IV, Barcelona	100,00%	26.328.861,57	26.328.861,57
		<b>26.328.861,57</b>	<b>26.328.861,57</b>

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

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
	No corriente	No corriente
Empresas del Grupo		
Participaciones	116.770.000,00	109.590.000,00
<b>Total</b>	<b>116.770.000,00</b>	<b>109.590.000,00</b>

## (a) Participaciones en empresas del grupo

La información relativa a las participaciones en empresas del grupo se presenta en el Anexo I.

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

La Sociedad ha realizado la prueba de deterioro del valor de sus participaciones utilizando las tasaciones de los inmuebles de sus participadas realizadas por un experto independiente en el mes de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno por ser el valor de realización de la inversión superior al valor contable.

**(8) Activos Financieros por Categorías**

## (a) Clasificación de los activos financieros por categorías

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

	Euros			
	2019		2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable	Valor contable	Valor contable
<i>Préstamos y partidas a cobrar</i>				
Créditos con empresas del grupo				
Tipo fijo	19.522.500,00	13.207.500,00	18.580.000,00	7.805.000,00
Intereses	3.578.635,46	687.946,09	2.040.602,96	190.513,88
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar con empresas del grupo	-	731.399,67	-	466.833,59
Deudores varios	-	13.618,99	-	13.285,79
Personal	-	-	-	7.064,00
<b>Total activos financieros</b>	<b>23.101.135,46</b>	<b>14.640.464,75</b>	<b>20.620.602,96</b>	<b>8.482.697,26</b>

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

**(9) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales**

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

El detalle de las inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>Grupo</i>				
Créditos				
Tipo Fijo	19.522.500,00	13.207.500,00	18.580.000,00	7.805.000,00
Intereses	3.578.635,46	687.946,09	2.040.602,96	190.513,88
Otros				
<b>Total</b>	<b>23.101.135,46</b>	<b>13.895.446,09</b>	<b>20.620.602,96</b>	<b>7.995.513,88</b>

Los créditos a largo plazo a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2019 corresponden a los siguientes créditos concedidos a:

- (i) MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 6.762.500,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 1.629.680,96 euros. El tipo de interés de dicho crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023.
- (ii) MRE-III-Proyecto Seis, S.L. por importe de 1.500.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 302.062,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2022,
- (iii) MRE-III-Proyecto Ocho, S.L. por importe de 5.900.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 1.042.087,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023,

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

- (iv) MRE-III-Proyecto Nueve, S.L. por importe de 2.660.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 366.664,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2025 y
- (v) MRE-III-Proyecto Diez, S.L. por importe de 2.700.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 238.140,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2025.

Los créditos a largo plazo a empresas del grupo a 31 de diciembre de 2018 corresponden a los siguientes créditos concedidos a:

- (i) MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 5.820.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 1.151.713,46 euros. El tipo de interés de dicho crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023.
- (ii) MRE-III-Proyecto Seis, S.L. por importe de 1.500.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 178.875,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2022,
- (iii) MRE-III-Proyecto Ocho, S.L. por importe de 5.900.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 557.550,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2023,
- (iv) MRE-III-Proyecto Nueve, S.L. por importe de 2.660.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 148.212,00 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2025 y
- (v) MRE-III-Proyecto Diez, S.L. por importe de 2.700.000,00 euros, y sus correspondientes intereses devengados y no vencidos por importe de 4.252,50 euros. El tipo de interés de este crédito es de 8,1%, siendo pagaderos dichos intereses al vencimiento del mismo. En este sentido, el vencimiento de este préstamo es el 31 de diciembre de 2025.

Los créditos anteriores están todos ellos subordinados al pago de la deuda con entidades de crédito que tienen MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U., MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., y MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U., por lo que no se podrá devolver el capital o pagar los intereses devengados hasta que todas las deudas del crédito con entidades financieras de dichas sociedades participadas hayan sido liquidadas.

Al 31 de diciembre de 2019, los importes de créditos a corto plazo corresponden a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

- (i) MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 162.500,00 euros.
- (ii) MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. por importe de 1.075.000,00 euros.
- (iii) MRE-III-Proyecto Cinco, S.L.U. por importe de 500.000,00 euros
- (iv) MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 150.000,00 euros.
- (v) MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. por importe de 3.350.000,00 euros.
- (vi) MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. por importe de 825.000,00 euros.
- (vii) MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. por importe de 6.775.000,00 euros.
- (viii) MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. por importe de 155.000,00 euros.
- (ix) MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. por importe de 215.000,00 euros.

Estas líneas de crédito devengan un tipo de interés del 4% anual, pagadero al vencimiento de estos, que en todos los casos es con anterioridad a 31 de diciembre de 2020, prorrogable anualmente.

Al 31 de diciembre de 2018, los importes de créditos a corto plazo corresponden a las siguientes disposiciones de líneas de financiación puntuales a las sociedades:

- (i) MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. por importe de 955.000,00 euros.

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

- (ii) MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. por importe de 300.000,00 euros.
- (iii) MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. por importe de 150.000,00 euros.
- (iv) MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. por importe de 3.175.000,00 euros.
- (v) MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. por importe de 475.000,00 euros.
- (vi) MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. por importe de 2.750.000,00 euros.

Estas líneas de crédito devengaban un tipo de interés del 4% anual, pagadero al vencimiento de los mismos, que en todos los casos era con anterioridad a 31 de diciembre de 2019, prorrogable anualmente.

## (b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue, en euros:

	2019	2018
	Corriente	Corriente
<i>Grupo</i>		
Cientes	731.399,67	466.833,59
<i>Vinculadas</i>		
Anticipos a acreedores	13.618,99	13.285,79
<i>No vinculadas</i>		
Personal	-	7.064,00
Activos por impuesto corriente	25.740,99	25.740,99
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 14)	487.616,64	326.844,32
<b>Total</b>	<b>1.258.376,29</b>	<b>839.768,69</b>

Los saldos de clientes con grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en euros, corresponden a:

	31/12/2019	31/12/2018
	Corriente	Corriente
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	243.391,51	121.593,66
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	40.429,13	40.429,13
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	47.371,50	47.371,50
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	22.807,75	19.642,84
MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	118.428,75	58.193,44
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	32.465,81	32.465,81
MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U.	26.748,56	25.421,35
MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U.	60.847,88	60.847,88
MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U.	53.844,25	52.414,94
MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U.	27.361,13	8.083,82
MRE-III-Proyecto Once, S.L.U.	56.253,66	369,22
MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U.	1.449,74	-
<b>Total</b>	<b>731.399,67</b>	<b>466.833,59</b>

## (c) Clasificación por vencimientos

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

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

**(10) Fondos Propios**

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

**(a) Capital**

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

En fecha 29 de junio 2018, la Junta General de Accionistas acordó ampliar el capital social en la cantidad de 13.036.393 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 13.036.393 nuevas acciones ordinarias, con los mismos derechos que las actualmente en circulación. El valor nominal de las acciones nuevas fue de un 1,00 euro y la prima de emisión fue de 0,09 euros por acción, por lo que el tipo de emisión total fue de 1,09 euros. El valor efectivo total de la emisión una vez terminado los periodos de suscripción preferente y discrecional fue de 14.203.771,47 de euros de los cuales 13.030.983 de euros corresponden al valor nominal y 1.172.788,47 euros a prima de emisión. El acta se formalizó en escritura pública de fecha 5 de diciembre de 2018 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

En fecha 17 de diciembre de 2018 la Junta General de Accionistas acordó ampliar capital social en la cantidad de 31.192.641 euros y de la prima de emisión de acciones en un importe de 2.807.377,69 euros mediante compensación de créditos con los Accionistas. El Acta se formalizó en escritura pública el 20 de diciembre de 2018 y fue inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de enero de 2019.

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018 y 2019 el capital social ascendía a 122.723.624,00 euros representado por 122.723.624 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Sociedad	2019		2018	
	Número	Porcentaje	Número	Porcentaje
	<b>Acciones ordinarias</b>			
The Church Pension	19.360.989	15,78%	19.360.989	15,78%
Periza Industries S.à.r.l.	16.134.158	13,15%	16.134.158	13,15%
	<b>35.495.147</b>	<b>28,93%</b>	<b>35.495.147</b>	<b>28,93%</b>

El movimiento de las acciones en circulación durante los ejercicios 2019 y 2018, es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
	<b>Acciones ordinarias</b>	
A inicio del ejercicio	122.441.980,00	78.210.100,00
Ampliaciones de capital	-	44.223.624,00
Autocartera	8.380,00	8.256,00
A fin de ejercicio	<b>122.450.360,00</b>	<b>122.441.980,00</b>

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

Pese a que los Fondos Propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 están por debajo del capital social, situándose en un 94% del mismo (96% a 31 de diciembre de 2018), esta situación viene principalmente ocasionada por gastos de constitución de la Sociedad, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación en que figuren dudas sobre la aplicación del principio de gestión continuada, pese a haber una situación en que el patrimonio es inferior al capital social.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

## (b) Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición.

## (c) Autocartera

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

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

	Número	Euros	
		Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2019	281.644,00	281.644,00	1,00
Adquisiciones	7.200,00	7.200,00	1,08
Enajenaciones	(15.580,00)	(15.580,00)	1,09
Saldo al 31.12.2019	273.264,00	273.264,00	1,00

	Número	Euros	
		Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900,00	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160,00	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416,00)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644,00	281.644,00	1,00

Las enajenaciones de acciones propias no han generado resultados significativos.

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

Sociedad	2019			2018		
	Número	Euros		Número	Euros	
		Nominal	Coste		Nominal	Coste
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	273.264	273.264	273.264	281.644	281.644	281.644
	<u>273.264</u>	<u>273.264</u>	<u>273.264</u>	281.644	281.644	281.644

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

**(11) Pasivos Financieros por Categorías**

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

**(12) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales**

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

El detalle de las deudas es como sigue:

Grupo	Euros			
	2019		2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Créditos	-	2.409.205,00	-	1.284.205,00
Intereses	-	196.722,50	-	71.085,29
<i>Vinculada</i>				
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	48.854.238,82	-	33.854.238,81	-
Intereses créditos accionistas	7.987.447,52	-	4.200.418,61	-
Total	<u>56.841.686,34</u>	<u>2.606.927,50</u>	<u>38.054.657,42</u>	<u>1.355.290,29</u>

Deudas con accionistas corresponde a varios créditos suscritos con los accionistas de la Sociedad, que devengan un interés fijo anual del 8%, siendo dichos intereses pagaderos al vencimiento del préstamo, a no ser que por acuerdo de la gestora sean pagados con anterioridad. En este sentido, el vencimiento de los préstamos es el 5 de febrero de 2022.

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

- deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. por un importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de 584.205,00 euros (784.205,00 euros a 31 de diciembre de 2018), cuyo vencimiento es el 30 de marzo de 2020 que devenga un interés anual del 4% devengados y no liquidados a 31 de diciembre de 2019 de 92.022,50 euros (59.418,63 euros a 31 de diciembre de 2018)
- deuda con la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de 500.000,00 euros, cuyo vencimiento es el 30 de marzo del 2020 que devenga un interés anual del 4% devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2019 de 14.055,56 euros.

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

- deuda con la sociedad participada MRE III-Proyecto Ocho, S.L.U. por importe dispuesto a 31 de diciembre de 2019 de 1.325.000,00 euros (500.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018), cuyo vencimiento es el 2 de junio del 2020 que devenga un interés anual del 4% devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2019 de 90.644,44 euros (11.666,66 euros a 31 de diciembre de 2018).

## (b) Proveedores Inmovilizado

	Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>				
Proveedores de inmovilizado	-	12.863.499,44	12.503.217,27	-
<b>Total</b>	-	<b>12.863.499,44</b>	<b>12.503.217,27</b>	-

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, proveedores de inmovilizado corresponde integralmente al importe pendiente de pago correspondiente a la adquisición del terreno descrita en la nota 6 valorado a su coste amortizado.

## (c) Deudas con entidades de crédito

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

	Euros	
	2019	2018
	Corriente	Corriente
Intereses de deudas con entidades de crédito	-	118.709,48
<b>Total</b>	-	<b>118.709,48</b>

El interés pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018 corresponde al importe pendiente de pago de la póliza de préstamo con la entidad Banco Santander, S.A. en fecha 16 de enero de 2018 y con vencimiento a 16 de enero de 2019 prorrogable hasta 16 de enero de 2021 mediante prorrogas semestrales.

Con fecha 16 de julio de 2019 dicha póliza de préstamo fue cancelada.

## (d) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

El detalle de acreedores varios a pagar es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Proveedores y acreedores	158.634,65	36.272,18
<i>No Vinculadas</i>		
Proveedores y acreedores	123.577,39	997.089,89
Otras deudas con las Administraciones Públicas	76.853,47	10.764,75
Anticipos de clientes	4.000.000,00	-
<b>Total</b>	<b>4.359.065,51</b>	<b>1.044.126,82</b>

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión, tal y como se indica en la nota 16, y teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad establecida a los accionistas en el momento de la liquidación del vehículo de inversión del que la Sociedad forma parte. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto dado que la Sociedad no ha obtenido beneficios.

Como anticipo de clientes figura un importe de 4.000.000 euros correspondiente al importe cobrado en base a contrato de opción de compra concedido a un tercero, formalizado con fecha 26 de junio de 2019, sobre las participaciones que la sociedad dominante tiene de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. Dicho contrato de opción de compra ha sido ejecutada en fecha 13 de enero de 2020 formalizándose la escritura de compraventa en fecha 31 de enero de 2020, con un precio total de compra de las participaciones que asciende a 37.065.849,46 euros.

## (e) Clasificación por vencimientos

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

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

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	63	76
Ratio de las operaciones pagadas	63	78
Ratio de las operaciones pendientes de pago	33	17

	Importe en Euros	
	2019	2018
Total pagos realizados	2.878.202,00	2.065.774,12
Total pagos pendientes	71.810,90	59.804,63

**(14) Situación Fiscal**

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

	Euros	
	2019	2018
	Corriente	Corriente
<b>Activos</b>		
Impuesto sobre el valor añadido y similares	487.616,64	326.844,32
Activos por impuesto corriente	25.740,99	25.740,99
	<b>513.357,63</b>	<b>352.585,31</b>
<b>Pasivos</b>		
Seguridad Social	2.665,14	2.547,04
Retenciones	74.188,33	8.217,71
	<b>76.853,47</b>	<b>10.764,75</b>

(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

	<u>Ejercicios Abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2016 y 2018
Impuesto sobre el Valor Añadido	2016 a 2019
Impuesto de Actividades Económicas	2016 a 2019
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2016 a 2019

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

## (a) Impuesto sobre beneficios

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

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

No figura gasto devengado por impuesto sobre sociedades.

Dado que el tipo impositivo aplicable es cero, la Sociedad no ha reconocido como activos por impuesto diferido, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar cuyos importes y plazos de reversión son los que siguen:

Año	Euros	
	2019	2018
2016	(1.884.419,21)	(1.884.419,21)
2017	(4.254.240,08)	(4.254.240,08)
2018	(2.939.276,59)	(2.939.276,59)
2019 (Provisional)	(1.948.190,87)	

**(15) Información Medioambiental**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

(Continúa)

**(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas**

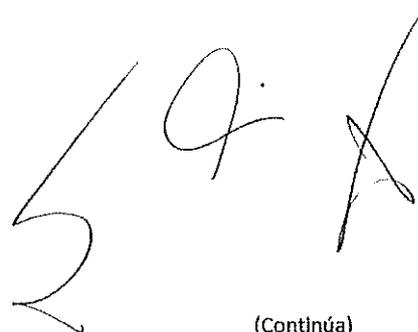
Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 9 y 12.

**(a) Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas**

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

Ejercicio 2019	Euros			Total
	Accionistas	Grupo	Vinculadas	
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding				
Servicios prestados	-	1.988.413,53	-	1.988.413,53
Dividendos	-	1.583.680,39	-	1.583.680,39
Intereses Créditos	-	2.165.284,27	-	2.165.284,27
<b>Total Ingresos</b>	<b>-</b>	<b>5.737.378,19</b>	<b>-</b>	<b>5.737.378,19</b>
Gastos				
Servicios recibidos – Honorarios de gestión	-	-	2.494.792,17	2.494.792,17
Intereses crédito	3.787.028,91	125.637,21	-	3.912.666,12
<b>Total Gastos</b>	<b>3.787.028,91</b>	<b>125.637,21</b>	<b>2.494.792,17</b>	<b>6.407.458,29</b>
<b>Ejercicio 2018</b>				
Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding				
Servicios prestados	-	1.476.010,70	-	1.476.010,70
Dividendos	-	437.659,86	-	437.659,86
Intereses Créditos	-	1.455.065,32	-	1.455.065,32
<b>Total Ingresos</b>	<b>-</b>	<b>3.368.735,88</b>	<b>-</b>	<b>3.368.735,88</b>
Gastos				
Servicios recibidos – Honorarios de gestión	-	-	2.477.190,79	2.477.190,79
Intereses crédito	2.903.731,24	47.357,51	-	2.951.088,75
<b>Total Gastos</b>	<b>2.903.731,24</b>	<b>47.357,51</b>	<b>2.477.190,79</b>	<b>5.428.279,54</b>

Los servicios prestados corresponden principalmente a los servicios de gestión que la Sociedad factura a sus sociedades dependientes como consecuencia de los servicios recibidos por parte de Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. En este sentido, Meridia Capital Partners SGEIC, S.A. es la sociedad gestora de la Sociedad y de sus sociedades dependientes, cobrando honorarios de gestión a la Sociedad, teniendo acordado también unos honorarios de éxito en el caso que se cumplan una serie de condiciones, siendo la principal el retorno de una rentabilidad a los accionistas. Una vez cumplida dicha rentabilidad la sociedad gestora recibe un porcentaje de los excedentes. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.



(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

Los gastos por servicios recibidos con partes vinculadas corresponden principalmente a los mencionados honorarios de gestión.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los Consejeros no ha percibido remuneraciones, ni tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no figura personal de Alta Dirección.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 se han satisfecho 32 miles de euros por seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad por daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha realizado con ésta ni con sociedades de su grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

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

**(17) Ingresos y Gastos**

## (a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2019	2018
Prestaciones de servicios - Management fees	1.988.413,53	1.476.010,70
Ingresos de carácter financiero de la sociedad holding	3.748.964,66	1.892.725,18
	<b>5.737.378,19</b>	<b>3.368.735,88</b>

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

## (b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	28.261,81	25.327,44
Otros gastos sociales	715,50	1.725,23
	<b>28.977,31</b>	<b>27.052,67</b>

## (d) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 había 2 empleados con categoría de técnico superior y de directivo, correspondiendo a dos mujeres. No figura a 31 de diciembre de 2019 y 2018 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

El número medio de empleados de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018 es de 2 empleados.

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

## (e) Derechos de emisión

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

**(18) Honorarios de auditoría**

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

	Euros	
	2019	2018
Por servicios de auditoría	7.956	8.176,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio 2018, con independencia del momento de su facturación.

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

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

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018 no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de la obtención de pérdidas en los ejercicios 2016, 2017 y 2018 reservas de los periodos en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.

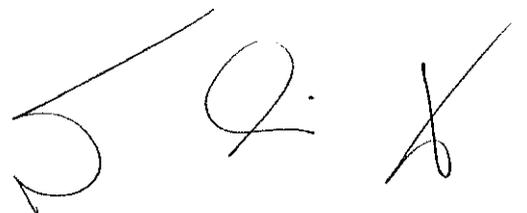


(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Al 31 de diciembre de 2017 las sociedades participadas que obtuvieron beneficios son las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2018. El resto de las sociedades participadas obtuvieron pérdidas en el ejercicio 2017.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	Las sociedades participadas durante el ejercicio 2018 que obtuvieron beneficios y distribuyeron dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2019, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, fueron las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. Adicionalmente, las sociedades participadas MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. también obtuvieron beneficios durante el ejercicio 2018 pero no distribuyeron dividendos al compensar Resultados negativos de ejercicios anteriores. El resto de sociedades participadas generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Al 31 de diciembre de 2019, las sociedades participadas que han obtenido beneficios son las sociedades MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho ejercicio, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad durante el 2020 una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de las sociedades del Grupo han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.  La Sociedad ha obtenido pérdidas en los ejercicios 2017 y 2018, por lo que no ha procedido a repartir dividendos a sus accionistas, ni deberá hacerlo en 2019.



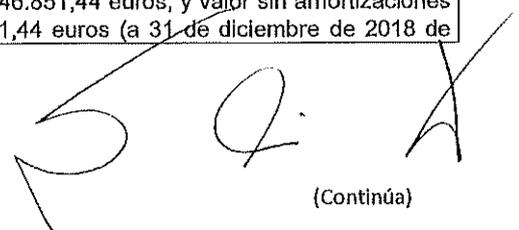
## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
<p>f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p>	<p>Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. constituida en fecha 9 de agosto de 2016.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017</li> <li>- MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017.</li> </ul>

Handwritten signature and initials, possibly 'Q.' and 'X', with a large checkmark-like symbol below them.

Requisito de observación	Información ejercicio 2019
<p>g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inversión Inmobiliaria en el distrito de Sant Martí de Provençals (sector del PMU "La Escocesa" (Barcelona) con un valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 de 27.760.120,13 euros (a 31 de diciembre de 2018 de 26.328.861,57 euros), el mismo importe que valor bruto a dicha fecha.</li> <li>- MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 54.073.150,17 euros, y valor sin amortizaciones de 57.049.342,36 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 53.708.796,73 euros, y valor sin amortización de 55.729.498,97 euros), y las fianzas por importe de 512.840,02 euros (511.941,50 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 30.537.858,10 euros, y valor sin amortización de 32.140.802,83 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 30.993.796,79 euros, y valor sin amortizaciones de 32.096.138,80 euros) y las fianzas por importe de 304.697,63 euros (326.315,47 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 32.880.737,36 euros, y valor sin amortizaciones de 34.216.492,05 euros (a 31 de diciembre de 2018 de valor neto contable era de 37.606.184,97 euros, y valor sin amortizaciones de 38.606.876,56 euros) y las fianzas por importe de 317.776,88 euros (330.467,87 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 9.863.015,71 euros, y valor sin amortizaciones de 10.102.192,41 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 9.159.012,83 euros, y el valor sin amortizaciones de 9.291.401,15 euros), y las fianzas depositadas por importe de 207.474,35 euros a dicha fecha (107.673,00 euros a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Cinco, S.L.U. con una participación por importe de 28.500.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 39.346.851,44 euros, y valor sin amortizaciones de 39.346.851,44 euros (a 31 de diciembre de 2018 de</li> </ul>



(Continúa)

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

	<p>valor neto contable era de 28.740.670,48 euros, y valor sin amortizaciones de 28.740.670,48 euros).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 16.394.830,03 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 16.596.758,94 euros), valor sin amortizaciones de 16.899.824,57 euros (16.895.499,14 euros a 31 de diciembre de 2018), y las fianzas por importe de 178.655,86 euros (178.655,86 euros a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 3.050.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 10.402.498,45 euros (10.375.041,83 euros a 31 de diciembre de 2017), y valor sin amortización de 10.712.276,82 euros (10.514.535,40 euros a 31 de diciembre de 2018), y sin fianzas depositadas (168.720,84 euros a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 9.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 35.437.070,31 euros y valor sin amortizaciones de 36.621.863,94 euros (a 31 de diciembre de 2018 el valor neto contable era de 35.065.581,06 de euros y valor sin amortizaciones de 35.520.130,50 de euros) y las fianzas depositadas por importe de 517.021,65 euros (517.967,65 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 9.700.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 26.591.375,31 euros (26.749.666,13 euros a 31 de diciembre de 2018), y valor sin amortizaciones de 26.978.289,82 euros (26.915.870,48 euros a 31 de diciembre de 2018), y las fianzas depositadas por importe de 151.645,98 euros (202.645,98 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. con una participación por importe de 4.000.000,00 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 15.416.941,48 euros (15.475.177,08 euros a 31 de diciembre de 2018) y valor sin amortizaciones de 15.636.084,08 euros (15.487.545,37 euros a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas depositadas por importe de 144.556,27 euros (119.874,67 euros al cierre del ejercicio 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. con una participación por importe de 7.000.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto contable 26.781.243,33 euros y valor sin amortizaciones de 27.016.306,92 euros (2.750.000,00 euros a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas depositadas por importe de 280.390,46 euros (no habiendo fianzas a 31 de diciembre de 2018).</li> <li>- MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. con una participación por importe de 200.000 euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 de valor neto</li> </ul>
--	--

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

## Memoria de las Cuentas Anuales

	<p>contable 584.945,72 euros y valor sin amortizaciones de 590.211,06 euros (no habiendo inversión a 31 de diciembre de 2018) y las fianzas por importe de 8.892,56 euros (no habiendo fianzas a 31 de diciembre de 2018).</p> <p>- MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. con una participación por importe de 10.000 euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades.</p>
<p>h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>La Sociedad dominante se constituyó el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley.</p>

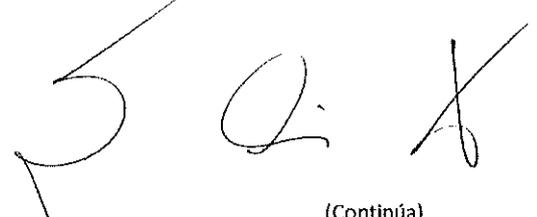
**(20) Hechos Posteriores**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el Gobierno está publicando diversas normas con medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.



(Continúa)

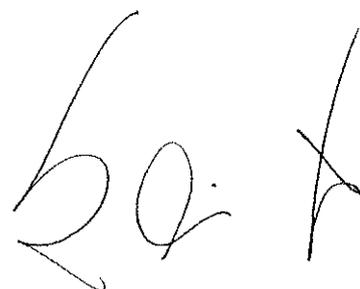
**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.****Memoria de las Cuentas Anuales**

Aunque a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se deriva ningún impacto significativo en los activos y/o pasivos de la Sociedad, cabe destacar que las sociedades participadas se encuentran en un proceso de negociaciones con ciertos inquilinos.

Por otro lado, es importante destacar que, hasta el momento, la Sociedad está cumpliendo con los pagos de todas las deudas financieras y pagos a sus proveedores.

La Sociedad evaluará durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Por otro lado, con fecha 31 de enero de 2020, la Sociedad transmitió el 100% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., por el precio total, tras los ajustes correspondientes, de 19,4 millones de euros. Dicha Sociedad era la propietaria del edificio sito en la Calle Juan Hurtado de Mendoza 4, Madrid.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Q. T.', located in the bottom right corner of the page.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.**

**Información relativa a Empresas del Grupo  
31 de diciembre de 2019**

(Expresado en euros)

Nombre	Domicilio	Actividad	Auditor	% de participación	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	23.000.000,00	(1.856.770,86)	(523.771,75)	20.619.457,39	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.900.000,00	-	421.424,42	10.531.545,85	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	11.600.000,00	-	1.835.086,87	13.908.514,85	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.510.000,00	(79.755,03)	196.806,30	4.627.051,27	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,60%	36.725.000,00	(1.414.071,43)	(1.422.261,48)	33.888.667,09	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	6.300.000,00	(88.163,67)	228.820,67	6.458.967,25	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	3.050.000,00	-	(502.072,69)	2.614.422,60	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	-	46.130,93	9.219.985,30	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	9.700.000,00	(299.304,65)	(435.604,49)	8.965.090,86	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.000.000,00	(60.577,59)	(83.219,06)	3.856.203,35	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	7.000.000,00	(45.203,21)	131.884,81	7.086.681,60	7.000.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	200.000,00	(2.752,47)	36.748,41	233.995,94	200.000,00
MRE III – Proyecto Trece S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(2.599,22)	(11.619,57)	-4.218,79	10.000,00

116.770.000,00

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A.**

**Información relativa a Empresas del Grupo  
31 de diciembre de 2018**

(Expresado en euros)

Nombre	Domicilio	Actividad	Auditor	% de participación	Capital	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Valor neto en libros de la participación
MRE III – Proyecto Uno, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	23.000.000,00	(1.551.019,82)	(602.732,81)	20.846.247,37	23.000.000,00
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.900.000,00	-	531.856,69	10.525.406,61	9.900.000,00
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	11.600.000,00	-	1.405.705,55	13.177.036,39	11.600.000,00
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.510.000,00	(366.904,97)	289.030,52	4.432.125,55	4.510.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	77,60%	36.725.000,00	(544.243,76)	(869.827,67)	35.310.928,57	28.500.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	6.300.000,00	(252.955,88)	183.102,47	6.230.146,58	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	3.050.000,00	(82.045,78)	296.087,30	3.264.041,52	3.050.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.000.000,00	(364.403,21)	881.196,47	9.516.793,26	9.000.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	9.700.000,00	(5.454,33)	(293.850,32)	9.400.695,35	9.700.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	100%	4.000.000,00	(1.418,83)	(37074,22)	3.961.506,95	4.000.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(1.561,40)	(43.641,81)	(35.203,21)	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(1.502,85)	(1.249,62)	7.247,53	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	No auditada	100%	10.000,00	(1.502,85)	(1.096,37)	7.400,78	10.000,00
<hr/>									
									<u>109.590.000,00</u>

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Clasificación de los activos financieros por vencimientos  
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

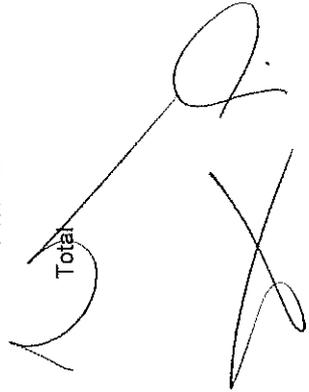
	Euros			Total no corriente
	31/12/2019	Años posteriores al 2024	Menos parte corriente	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas del grupo	13.207.500,00	19.522.500,00	(13.207.500,00)	19.522.500,00
Intereses	687.946,09	3.578.635,46	(687.946,09)	3.578.635,46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes, empresas del grupo y asociadas	731.399,67	-	(731.399,67)	-
Anticipos a acreedores	13.618,99	-	(13.618,99)	-
Personal	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>14.640.464,75</b>	<b>23.101.135,46</b>	<b>(14.640.464,75)</b>	<b>23.101.135,46</b>

Este anexo forma parte integrante de la nota 9 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**

**Clasificación de los activos financieros por vencimientos  
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2018  
(Expresado en euros)**

	Euros			
	31/12/2018	Años posteriores al 2023	Menos parte corriente	Total no corriente
Inversiones en empresas del grupo y asociadas				
Créditos a empresas del grupo	7.805.000,00	18.580.000,00	(7.805.000,00)	18.580.000,00
Intereses	190.513,88	2.040.602,96	(190.513,88)	2.040.602,96
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				
Cientes, empresas del grupo y asociadas	466.833,59	-	(466.833,59)	-
Anticipos a acreedores	13.285,79	-	(13.285,79)	-
Personal	7.064,00	-	(7.060,00)	-
<b>Total</b>	<b>8.482.697,26</b>	<b>20.620.602,96</b>	<b>(8.482.693,26)</b>	<b>20.620.602,96</b>



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**

**Detalle de Pasivos Financieros por Categorías  
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2019**

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
Deudas con accionistas	48.854.238,82	2.409.205,00
Créditos	7.987.447,52	196.722,50
Intereses	-	12.863.499,44
Proveedores de inmovilizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores varios	-	282.212,04
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>56.841.686,34</b>	<b>15.751.638,98</b>

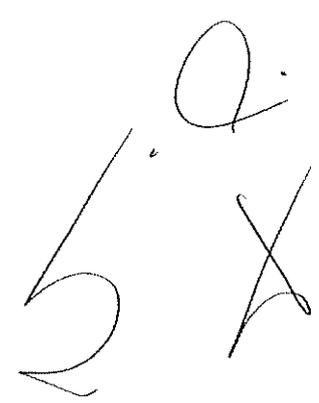


Este anexo forma parte integrante de la nota 11 de las cuentas anuales, junto con la cual debería ser leído.

## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías  
para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018

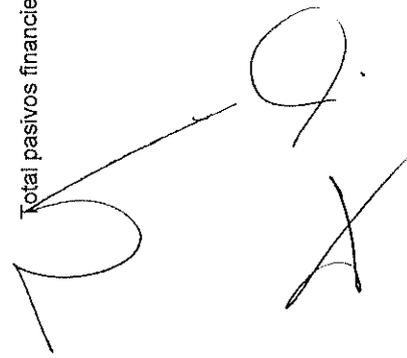
	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Débitos y partidas a pagar</i>		
Deudas con accionistas		
Créditos	33.854.238,81	1.284.205,00
Intereses	4.200.418,61	71.085,29
Proveedores de inmovilizado	12.503.217,27	-
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores varios	-	1.033.362
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>50.557.874,69</b>	<b>2.388.652,36</b>



## MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos  
para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	2020	2021	2022	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Débitos y partidas a pagar</i>					
Deudas con accionistas	2.409.205,00		48.854.238,82	(2.409.205,00)	48.854.238,82
Créditos	196.722,50		7.987.447,52	(196.722,50)	7.987.447,52
Intereses					
Proveedores de inmovilizado	12.863.499,44		-	(12.863.499,44)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Acreedores vinculados	158.634,65		-	(158.634,65)	-
Acreedores varios	123.577,39			(123.577,39)	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>15.751.638,98</b>	<b>-</b>	<b>56.841.686,34</b>	<b>(15.751.638,98)</b>	<b>56.841.686,34</b>



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**

**Clasificación de los pasivos financieros por vencimientos  
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2018**

	2019	2020	2022	Menos parte corriente	Total no corriente
<i>Débitos y partidas a pagar</i>					
Deudas con accionistas	1.284.205,00		33.854.238,81	(1.284.205,00)	33.854.238,81
Créditos	71.085,29		4.200.418,61	(71.085,29)	4.200.418,61
Intereses					
Proveedores de inmovilizado		- 12.503.217,27		-	12.503.217,27
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar					
Acreedores Grupo	9.501,21			(9.501,21)	-
Acreedores vinculados	26.770,97			(26.770,97)	-
Acreedores varios	997.089,89			(997.089,89)	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2.388.652,36</b>	<b>12.503.217,27</b>	<b>38.054.657,42</b>	<b>(2.388.652,36)</b>	<b>50.557.874,69</b>



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**  
**Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible**  
**para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

**Ejercicio 2019**

Euros

Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto				Total
Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	
-	-	(1.948.190,87)	-	-	-	(1.948.190,87)
-	-	(1.948.190,87)	-	-	-	(1.948.190,87)
-	-	(1.948.190,87)	-	-	-	(1.948.190,87)

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio

Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos

Base imponible (Resultado fiscal)



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**  
**Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible**  
**para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2018**

2018

Euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto		Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Neto	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.939.276,59)	-	(2.939.276,59)
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(2.939.276,59)	-	(2.939.276,59)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	(2.939.276,59)	-	(2.939.276,59)



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**  
**Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio**  
**para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

	Euros	
2019	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(1.948.190,87)	-
Impuesto del 0%	-	-
	-	(1.948.190,87)
	-	-



**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**  
**Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio**  
**para el ejercicio anual terminado en 31 de diciembre de 2018**

	Euros	
2018	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(2.939.276,59)	-
Impuesto del 0%	-	-
	-	(2.939.276,59)
	-	-



MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión

Ejercicio 2019

Cumpliendo con el precepto contenido en el Artículo 262 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, exponemos lo siguiente:

1. Evolución de los negocios y de la situación de la Sociedad

El Grupo se encuentra en proceso de consolidación del reciente proceso de inversión realizado en los últimos ejercicios, focalizando en la maximización de los rendimientos procedentes de sus sociedades filiales.

Durante el ejercicio 2019, el importe de los honorarios de gestión de las sociedades filiales ha ascendido a 1.988.413,53 euros, mientras que los ingresos por dividendos e intereses de créditos concedidos a dichas filiales han ascendido a 437.659,86 euros y 1.455.065,32 euros, respectivamente.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2019 y 2018 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

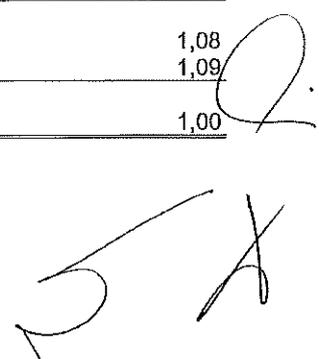
3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2018 se produjo el siguiente movimiento de acciones propias:

	Número	Euros	
		Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2018	289.900	289.900,00	1,00
Adquisiciones	15.160	15.160,00	1,08
Enajenaciones	(23.416)	(23.416,00)	1,08
Saldo al 31.12.2018	281.644	281.644,00	1,00

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

	Número	Euros	
		Nominal	Precio medio de adquisición/venta
Saldo al 01.01.2019	281.644	281.644,00	1,00
Adquisiciones	17.989.542	7.200,00	1,08
Enajenaciones	(17.699.642)	(15.580,00)	1,09
Saldo al 31.12.2019	289.900	273.264,00	1,00



#### 4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero.

##### (a) Factores de riesgo financiero

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

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

##### (i) Riesgo de crédito

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

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

##### (ii) Riesgo de liquidez

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

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

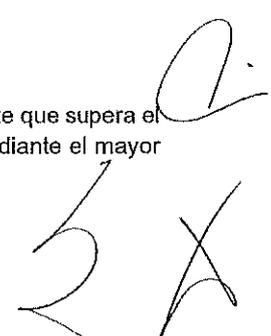
La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. La Sociedad dispone de recursos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

#### 5. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no tiene instrumentos financieros.

#### 6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad asciende a 63 días. El importe que supera el límite establecido por la Ley de Morosidad será recuperado en el ejercicio 2020 mediante el mayor control de los pagos.



## 7. Acontecimientos importantes después del cierre

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos están tomando medidas restrictivas para contener la propagación, que incluyen: aislamiento, confinamiento, cuarentena y restricción al libre movimiento de personas, cierre de locales públicos y privados, salvo los de primera necesidad y sanitarios, cierre de fronteras y reducción drástica del transporte aéreo, marítimo, ferroviario y terrestre. En España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el Gobierno está publicando diversas normas con medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Aunque a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se deriva ningún impacto significativo en los activos y/o pasivos de la Sociedad, cabe destacar que las sociedades participadas se encuentran en un proceso de negociaciones con ciertos inquilinos.

Por otro lado, es importante destacar que, hasta el momento, la Sociedad está cumpliendo con los pagos de todas las deudas financieras y pagos a sus proveedores.

La Sociedad evaluará durante el ejercicio 2020 el impacto de los hechos anteriormente mencionados y de aquellos que se puedan producir en un futuro sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

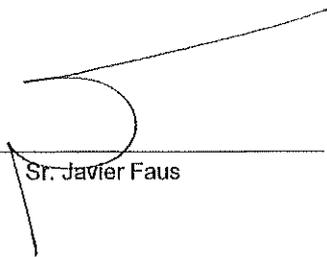
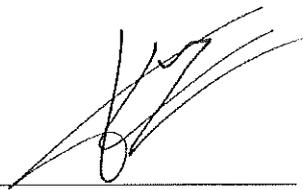
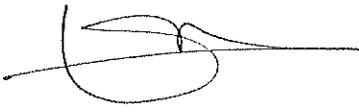
Por otro lado, con fecha 31 de enero de 2020, la Sociedad transmitió el 100% de las participaciones representativas del capital social de la sociedad MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U., por el precio total, tras los ajustes correspondientes, de 19,4 millones de euros. Dicha Sociedad era la propietaria del edificio sito en la Calle Juan Hurtado de Mendoza 4, Madrid.

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'X' above a cursive signature and the initials 'E.' to the right.

**MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.**

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 18 de mayo de 2020, procede a preparar las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

 _____ Sr. Javier Faus	 _____ Sr. José Luis Raso	 _____ Sra. Elisabet Gómez
---	--	---

# Meridia Real Estate III Socimi

## Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad

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

## 1. INTRODUCCIÓN

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (en adelante "MERIDIA III" o la "Sociedad") con N.I.F. número A-66696741, se constituyó el 20 de enero de 2016 mediante escritura pública otorgada ante notario de Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, hoja número B-480472 e inscripción 1ª. La Sociedad tiene su domicilio social en la avenida Diagonal, número 640, piso 5º de Barcelona.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Barcelona, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 6 de abril de 2017, la Junta General acordó incluir en su denominación la abreviatura "SOCIMI, S.A." mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, hoja número B-480472 e inscripción 5ª.

Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a modificar sus Estatutos Sociales, adaptándolos a la normativa vigente de SOCIMI, mediante escritura pública otorgada ante notario de Barcelona, presentada y pendiente de inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona.

La Sociedad ha modificado su objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

El objeto social de MERIDIA III, tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

*Artículo 2. Objeto Social.*

*La Sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:*

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

*b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420)*

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

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

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

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

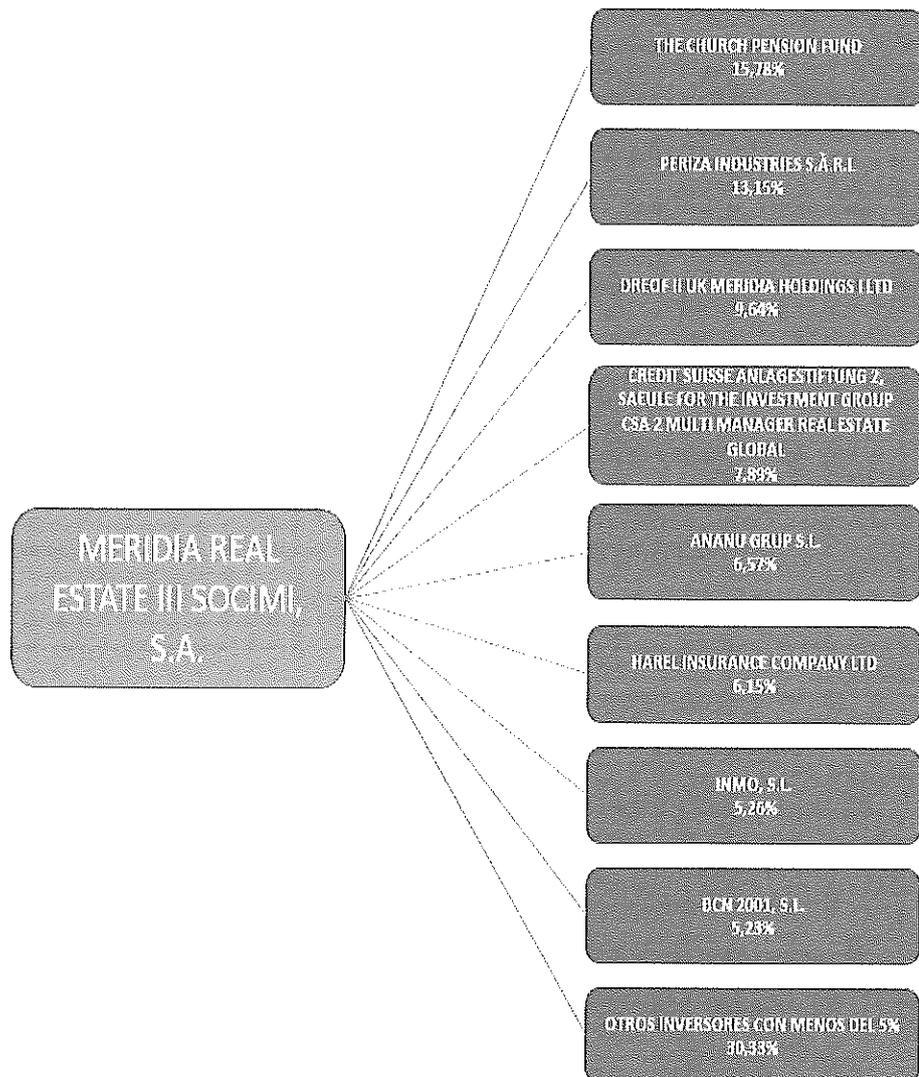
*Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos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

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

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida al 31 de diciembre de 2019 por veintiséis propiedades (oficinas, locales comerciales, naves logísticas, hoteles y terrenos) radicados en España, mayormente en Madrid y Barcelona.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de este documento, la estructura societaria de MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A es la siguiente:



El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración, cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

**Presidente y Consejero Delegado: D. Javier Faus Santasusana**

**Vocal: D<sup>a</sup> José Luis Raso Fernández**

**Vocal y Secretaria: D<sup>a</sup> Elisabet Gómez Canalejo**

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

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

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

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

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

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

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

## **2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

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

### **2.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:**

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

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

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

### **2.2 Reglamento Interno de Conducta:**

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

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

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

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

### **2.3 Canal de Denuncias:**

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

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

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

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

#### **2.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal**

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

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

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

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

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

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

### 3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

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

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

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

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

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

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

#### **4. EVALUACIÓN DE RIESGOS**

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

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

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

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

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

inversión.

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

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

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

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

A los efectos, ver lo detallado en el punto 5.5 del presente documento, en relación al Informe ISAE 3402 obtenido por Data-Comp.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- o El reconocimiento de ingresos, debido a los diferentes tipos de contrato existentes, sus condicionados y características de contabilización.
- o Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- o Pagos y tratamiento de gastos, con especialmente a las periodificaciones en función de los flujos reales de los servicios recibidos o prestados.
- o Impagos y gestión de la morosidad.

- o Evitar el fraude, entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

**a) Reconocimiento de ingresos**

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

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

**b) Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propuestos a la Sociedad, está involucrada la Gestora, que es la responsable de identificar las cláusulas que

conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre éstas cabe mencionar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos, lo cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

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

### **c) Pagos y tratamiento de gastos**

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

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

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- o Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- o La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos, los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública. Los pagos son aprobados finalmente por el Consejero Delegado de la Sociedad, tras verificar la conformidad de los responsables de revisar y conformar cada una de las facturas y sus correspondientes pagos. Los pagos se procesan telemáticamente por personas distintas a quienes aprueban los pagos y/o los ejecutan.

#### **d) Impagos y gestión de la morosidad**

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

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

es por la financiera, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago y (ii) si lo es por el *compliance*, se solicitará información adicional cuando sea necesario o se prescindirá de realizar operaciones con el pretendido inquilino.

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

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

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

#### **e) Fraude**

Por último, pero no menos importante, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y/o de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que, además de la auditoría, las cuentas

anuales individuales y las consolidadas de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

## **5. ACTIVIDADES DE CONTROL**

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

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

Actividades de control llevadas a cabo:

### **Comité de Inversión y Gestión**

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

- o Javier Faus Santasusana, como CEO de la Gestora, Meridia Capital.
- o José Luis Raso Fernández, Responsable de Riesgos y Consejero.
- o Juan Barba Silvela, Responsable de Real Estate de Meridia Capital.
- o Secretaria, no miembro del Comité: Elisabet Gómez Canalejo.

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, qué operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una

oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora, se realiza un análisis en detalle de cara a aprobarse por el propio Comité y, en su caso, presentar al Consejo de Administración la posible inversión una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por Comité de Inversión.

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

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- o Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- o Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).
- o Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- o Detalle de Cartera de activos (número de inmuebles, m<sup>2</sup>, valor de tasación, etc.).
- o Detalles societarios del avance de la Sociedad.

### **Planificación y Presupuestos / Budgets**

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

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

### **Registro de Ingresos y cuentas a cobrar**

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

### **Registro y valoración de los activos**

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

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

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

### **Proceso de cierre y reporting**

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

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

A los efectos, y como destacado, resaltar que Meridía Capital, como parte de su modelo de gestión del riesgo, dispone del informe ISAE 3402 Tipo I emitido por KPMG Asesores, S.A. a fecha 31 de marzo de 2017, sobre la evaluación del control interno implantado por Data-Comp, en relación a los servicios prestados por ésta a la Sociedad y la Gestora. Adicionalmente, Data-Comp también contrató los servicios de KPMG Asesores, S.A. para la emisión de un nuevo informe ISAE 3402 Tipo II sobre el periodo 1 de abril de 2017 a 31 de diciembre de 2017.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, Data-Comp procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

## **6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo normas PGC y NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

## **7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad para asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada tanto en el idioma español como en inglés.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

## Anexo I

**En virtud del contrato de gestión entre MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. y MERIDIA CAPITAL PARTNERS, SGEIC, S.A., ésta última presta los siguientes servicios:**

### Servicios relacionados con la gestión de inversiones

- o Buscar, identificar y seleccionar potenciales oportunidades de inversión; analizar y estructurar las inversiones; negociar y ejecutar las inversiones y, si fuese necesario, contactar con las necesarias terceras partes (Co-inversores y/o nuevos inversores) para perfeccionar (y, si fuese necesario, financiar conjuntamente) el proyecto inmobiliario, incluyendo todos las negociaciones con los vendedores y los trámites necesarios con las partes vendedoras y los asesores involucrados en el proceso (Due Diligence Legal, Due Diligence Técnica, Valoraciones, etc).
- o Llevar a cabo el seguimiento y monitorización de las inversiones, y la toma de decisiones relativas a (i) inversiones para remodelación de inmuebles y, a (ii) política de alquileres.
- o Supervisar y controlar la contratación de servicios y suministros por parte de las sociedades filiales, como por ejemplo contratos de gestión y administración, y de mantenimiento de los inmuebles, contabilidad, asesoramiento legal y fiscal, preparación de estados financieros anuales, auditoría, informes de valoración, etc. La Gestora no tiene la obligación de proveer de estos servicios a MERIDIA R.E. III SOCIMI y sus subsidiarias.
- o En general, llevar a cabo todas aquellas acciones que resulten necesarias o convenientes para una adecuada gestión y llevanza de las inversiones y de los proyectos inmobiliarios.

### Informes y documentación

La Gestora elaborará los siguientes informes:

- Para su entrega a la Sociedad, a los Inversores y al Órgano de Administración:
  - Informes trimestrales de la evolución tanto de las inversiones como de las sociedades filiales, y adicional y específicamente sobre la ejecución y evolución de cada inversión, y sobre desinversión o liquidación de dichas inversiones. Los informes serán preparados de acuerdo con la información periódica disponible.
- Para su entrega a los accionistas:
  - Información de carácter anual, en los 90 días siguientes al cierre de cada ejercicio, conteniendo, entre otra, estados financieros auditados de la Sociedad, detalle de ratios de rentabilidad, valor actual neto de la Sociedad, y desglose de comisiones de gestión.
  - Información de carácter trimestral, en los 45 días siguientes al cierre de cada trimestre, conteniendo, tanto información financiera como información sobre cambios materiales en las inversiones, financiación, sus garantías y su valoración.
  - Cualquier otra información que pudiera necesitar un inversor para cumplir con las obligaciones regulatorias de información a las que pudiera estar sujeto.
- Para su entrega a los miembros del Comité de Inversión:
  - Con carácter previo a cada inversión, y como parte del proceso de adquisición, la Gestora pondrá a disposición de los miembros del Comité de Inversión un memorándum que incluirá, entre otros extremos: detalle del activo; información de mercado y comparables; listado de asesores involucrados; historial; plan de negocio, incluyendo proyecciones de financiación e inversiones a acometer, y cálculos de la TIR esperada; desglose de costes asociados a la operación; estado de las negociaciones con las distintas partes involucradas en el proceso (vendedor, banco financiador); dictamen de una compañía especializada independiente.

La información definitiva sobre cada adquisición elaborada por la Gestora será distribuida en el plazo de los 45 días siguientes a la ejecución, o de la venta/liquidación de la inversión correspondiente.

Toda esta información estará disponible a demanda de los inversores.

Así mismo, la Gestora se compromete a dar soporte a la Sociedad en el cumplimiento de todos los requerimientos de información al Mercado a los que la Sociedad está sujeta por la normativa que le aplica.

#### Obligaciones generales de la Gestora

Sin perjuicio de otras obligaciones descritas en el Contrato, la Gestora tiene las siguientes obligaciones:

- a. La Gestora asignará un equipo cualificado de profesionales para el desempeño de los Servicios descritos anteriormente.
- b. Adicionalmente a las obligaciones de información a suministrar establecidas en el Contrato, la Gestora transmitirá sin demora al Comité Asesor:
  - (i) Cualquier cuestión material que afecte o pudiese afectar potencialmente a la inversión o bien que cause o causase potencialmente cualquier daño a MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI;
  - (ii) Cualquier instrucción dada por la Sociedad que entre en contradicción con la regulación a la que esté sujeta, o con las pautas profesionales aplicables.
- c. La Gestora asistirá a todas las reuniones a las que sea convocada la Sociedad.
- d. La Gestora pondrá a disposición de la Sociedad, o de la persona que ésta designe, toda la documentación relativa a las inversiones disponibles de la Sociedad con el fin de poder ser sometidas a auditoría. Así mismo, la Gestora proporcionará a la Sociedad, o a la persona designada por ésta, toda la información y documentación requerida por esta última.