Documento informativo de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones de MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.

Meridia
Real Estate III Socimi

Diciembre 2017

Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (el "Mercado" o el "MAB"), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. El Documento Informativo de Incorporación ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el ANEXO 1 de la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, por la que se aprueba el texto refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por las Circulares del MAB 20/2016, de 5 de diciembre y 1/2017, de 11 de abril (en adelante, "**Circular del MAB 14/2016**"), designándose a Armabex Asesores Registrados, S.L., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 14/2016, de 26 de julio, y la Circular del MAB 16/2016, 26 de julio, (en adelante, "**Circular del MAB 16/2016**") .

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

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

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

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

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. en la preparación y redacción del Documento Informativo de Incorporación al MAB exigido por la Circular MAB 14/2016, 26 de julio, por la que se aprueban los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Tercero. Ha revisado la información que la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. en lo que se refiere a los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones asumidas por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como en la mejor forma de tratar tales hechos y evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

Índice

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN 7

1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO 16

1.1 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. 16

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad 16

1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social 17

1.4 Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 22

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI 38

1.6 Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera 38

1.6.1 Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión 43

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 69

1.6.3. Información Fiscal 69

1.6.4 Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. 78

1.6.5 Informe de valoración realizado por un Experto Independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad. 82

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 95

1.8 Dependencia respecto a patentes, licencias o similares 98

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…) 98

1.10 Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19), y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 99

1.11 Breve descripción del grupo de sociedades del emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del emisor. 100

1.12 Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del emisor 101

1.13 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento 101

1.14 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. 103

1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. 107

1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones 107

1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra 108

1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor 108

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural 108

1.15.2 Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos 111

1.15.3 Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 113

ARTÍCULO 24.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS 113

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica 113

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social 114

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas 115

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. 115

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos 116

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos 116

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo 117

1.19 Información Financiera del Emisor 120

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial, d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas 120

1.19.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello 144

1.19.3 Descripción de la política de dividendos 144

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor 147

1.20 Declaración sobre el capital circulante 147

1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía 147

1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta 148

1.23 Factores de riesgo 148

1.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad 149

1.23.2 Riesgos inherentes a la delegación de facultades de gestión en una Gestora 160

1.23.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario 163

1.23.4 Riesgos fiscales 165

1.23.5 Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI 166

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 168

2.1 Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación 168

2.2 Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación en el Mercado que se haya realizado y de su resultado 168

2.3 Características principales de las acciones y los derechos que incorporan, incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 169

2.4 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI 170

2.5 Pactos para-sociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 171

. 171

2.6 Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 172

2.7 Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos para-sociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad 173

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General 177

2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 182

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 184

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 185

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 185

4.2 Declaraciones o Informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 186

4.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación 186

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI 187

ANEXO II Informe de valoración del emisor 187

ANEXO III Cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2016, y revisión limitada de los estados financieros consolidados a 30 de septiembre de 2017 187

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera del emisor 187

0 INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**SOCIMI**") cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, (en adelante, indistintamente, el **"Mercado"** o el **"MAB"**), la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. (en adelante **"MERIDIA R.E. III SOCIMI"**, "la **Sociedad**", o "el **Emisor**") ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante "**CBRE**") una valoración independiente de las acciones de MERIDIA R.E III SOCIMI. Cumpliendo con dicho encargo, CBRE ha emitido un informe de valoración del negocio de MERIDIA R.E. III SOCIMI, a 30 de septiembre de 2017, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo de Incorporación (en adelante, el **"Documento Informativo"**, el **"Documento",** o **"DIIM"**). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe de CBRE.

Valoración Societaria

CBRE, de acuerdo con la información disponible y su entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, ha considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango posible de valores de la totalidad de las acciones de la Sociedad es el Valor Ajustado de los Fondos Propios.

Toda la información expuesta a continuación es una copia literal, pero parcial, del informe final de CBRE. En caso de duda o error deberá prevalecer la información que figura en el **Anexo II**, en donde se encuentra dicho informe. Para la valoración de la Sociedad, CBRE se ha basado en la siguiente documentación:

- Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad y sus filiales (ver punto 1.3 de este Documento Informativo, en adelante el "**Grupo**") correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017, sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por KPMG Auditores, S.L.

GRUPO MERIDIA a 30 de septiembre de 2017				
Sociedad	**% Participación directa**	**Actividad**	**Fecha constitución**	**Solicitud régimen SOCIMI**
Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento inmuebles	20/1/16	27/4/16
MRE III - Proyecto Uno, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	22/3/16	27/4/16
MRE III - Proyecto Dos, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	11/5/16	16/9/16
MRE III - Proyecto Tres, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	11/5/16	16/9/16
MRE III - Proyecto Cuatro, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	9/8/16	4/8/17
MRE III - Proyecto Cinco, S.L.U.*	100%*	Arrendamiento inmuebles	9/8/16	29/9/17
MRE III - Proyecto Seis, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	6/6/17	28/9/17
MRE III - Proyecto Siete, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	6/6/17	28/9/17
MRE III - Proyecto Ocho, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/7/17	28/9/17
MRE III - Proyecto Nueve, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/7/17	28/9/17
MRE III - Proyecto Diez, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/7/17	28/9/17
MRE III - Proyecto Once, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	9/8/17	-
MRE III - Proyecto Doce, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	9/8/17	-
MRE III - Proyecto Trece, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	9/8/17	-

* Con fecha 27 de octubre de 2017 se realiza una ampliación de capital en la sociedad filial MRE III – Proyecto Cinco, S.L.U., por importe de 3.350 miles de euros, mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble, por lo que dicha sociedad pierde la condición de sociedad unipersonal y pasa a ser S.A. Meridia Real Estate III, SOCIMI pasa a tener un 77,66% del capital (ver punto 1.4 de este Documento Informativo).

- Inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE a 30 de septiembre de 2017.
- Otra información considerada relevante.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido realizada por CBRE a 30 de septiembre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Survayors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.

  El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 30 de septiembre de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 205.893 miles de euros, y su valor neto contable se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 172.225 miles de euros (en este epígrafe de la revisión limitada de los estados financieros a 30/09/2017, también está contabilizado un anticipo de inversiones inmobiliarias por un importe de 1.500.000€ correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén

logístico situado en Alovera, Guadalajara, cuya fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad es el 28 de diciembre de 2017).

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

30/09/2017 (Miles euros)	VNC	Valor de Mercado	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	172.225	196.681	24.456
Rango Central	172.225	205.893	33.668
Rango Alto	172.225	215.968	43.744

Con fecha posterior al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha adquirido ciertos activos, referenciados en los puntos 1.6.1, 1.6.5, y 1.10 de este Documento Informativo que, a criterio de CBRE, no influyen negativamente en la valoración de la Sociedad. El detalle aportado por CBRE puede consultarse en el Informe de Valoración incluido en el **Anexo II**.

El importe total de las adquisiciones de inmuebles posteriores a 30 de septiembre de 2017 asciende a 43 millones de euros, siendo su valor de mercado superior a dicho importe. Estas adquisiciones no se han considerado en la valoración de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017.

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación consolidado del Grupo a 30 de septiembre de 2017, cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Se han detectado los siguientes ajustes:

    - Acciones propias: el Grupo tiene 300.000 acciones propias contabilizadas minorando el importe de los fondos propios, por lo que se ha procedido a realizar un ajuste positivo para incrementar el valor de los mismos en el valor de mercado de las acciones propias según el siguiente detalle:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por acciones propias	241	278	318

    - Gastos de formalización de deudas: el Grupo tiene contabilizado como menor deuda con entidades financieras el importe pendiente de amortizar de los gastos incurridos en la contratación de estos préstamos. Se ha procedido a realizar un ajuste negativo por importe de 2.175 miles de euros para que figuren las deudas por el importe pendiente a 30 de septiembre de 2017.

    - Deudas con accionistas: el Grupo tiene contraído con el accionista Periza Industries, S.à.r.l. tres préstamos de 5 millones de euros cada uno que generan una carga financiera directamente vinculada con el resultado de las sociedades

prestatarias del grupo (más información en el punto 1.19 posterior). Se ha realizado un ajuste negativo por importe de 1.533 miles de euros.

- Deudas con accionistas: el Grupo tiene préstamos con accionistas que devengan un interés anual del 8% (más información en el punto 1.19 posterior), por lo que se ha procedido a realizar un ajuste negativo por importe de 4.981 miles de euros.

No ha sido necesario efectuar otros ajustes adicionales a los anteriores en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

  Se han considerado los costes de estructura en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 350 miles de euros al año por un lado, y 2.850 miles de euros por otro, correspondiendo estos últimos a la comisión de gestión (management fee). Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por management fee	18.496	18.703	18.913
Ajuste por gastos de estructura	3.881	3.984	4.093

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, se ha asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI.

- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (en base a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidados del Grupo, sometidos a revisión limitada, a 30 de septiembre de 2017, **el rango de valor de los fondos propios del Grupo a 30 de septiembre de 2017** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	**70.113**	**70.113**	**70.113**
V. razonable Inversiones Inmobiliarias	196.681	205.893	215.968
V. contable Inversiones Inmobiliarias	-172.225	-172.225	-172.225
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	**24.456**	**33.668**	**43.744**
+ Ajuste acciones propias	**241**	**278**	**318**
- Ajuste por préstamo accionistas tipo fijo	**-4.981**	**-4.981**	**-4.981**
- Ajuste por gastos a distribuir	**-2.175**	**-2.175**	**-2.175**
- Ajuste por préstamo accionistas tipo contingente	**-1.533**	**-1.533**	**-1.533**
- Ajuste por gastos de estructura	**-4.093**	**-3.984**	**-3.881**
- Ajuste por management fee	**-18.913**	**-18.703**	**-18.496**
Valor de los Fondos Propios	**63.116**	**72.683**	**83.108**

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor del Grupo a 30 de septiembre de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Con fecha 27 de octubre de 2017 el Consejo de Administración ha fijado un precio de referencia de 1€ (UN EURO) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (78.500.000€). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por CBRE.

Antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, además de toda la información expuesta en este DIIM, deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.23, que podrían afectar negativamente al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Principales riesgos de inversión

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

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

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

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

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

Concentración de la actividad en determinadas zonas geográficas

El Grupo cuenta con una cartera de activos en España, con propiedades localizadas fundamentalmente en Madrid y Barcelona.

Las inversiones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 se distribuyen en 95 millones de euros en Barcelona (55,27%), 61 millones de euros en Madrid (35,72%), y 16 millones de euros en otras localizaciones (9,00%).

De esta forma, la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras o estrategias de inversión más diversificadas que las suyas. La concentración de inversiones en el mercado inmobiliario español (y/o en cualquier tipo de activo o zona geográfica concreto dentro de este mercado) puede dar lugar a una mayor volatilidad en el valor de las inversiones de la Sociedad y por consiguiente de su valor razonable.

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

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

Por otra parte, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros, así como una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos. Para minimizar el riesgo de tipos de interés, las sociedades filiales titulares de los contratos de préstamo con entidades bancarias tienen contratados instrumentos de cobertura (ver punto 1.19 de este Documento Informativo). La Sociedad para estos efectos tiene establecido en su estrategia de inversión y a través de su

Acuerdo de Inversión, limitar los niveles de endeudamiento, tanto de la Sociedad en términos consolidados, de forma global, como de cada uno de los inmuebles de forma individual. El desarrollo de la política de endeudamiento de la Sociedad se puede encontrar el punto 1.6.4 del presente Documento Informativo.

Todo lo anterior podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad**.**

De los distintos tipos de endeudamiento que dispone la Sociedad para financiar sus operaciones, solo pudieran tener determinados niveles de riesgos para la Sociedad, distintos y adicionales de los referidos a tipos de interés, todos aquellos que están materializados con instituciones financieras.

Los posibles riesgos asociados a estas deudas con instituciones financieras se pueden clasificar en:

(i) Riesgo asociado a un posible impago del principal o de los intereses

Bajo determinadas circunstancias adversas la Sociedad pudiera verse en la situación de no poder hacer frente a parte o la totalidad del pago de los intereses devengados y/o la devolución del principal de la deuda comprometida.

En este caso, la Sociedad se vería obligada a tomar determinadas medidas económico-financieras encaminadas a subsanar dicha situación, entre las que están previstas (i) posibles ampliaciones de capital; (ii) préstamos de socios; y/o (iii) enajenación de algún inmueble.

Esta situación podría tener un impacto negativo tanto en la valoración de la Sociedad como en su cotización.

El saldo vivo de la deuda de las sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI con entidades de crédito, a 30 de septiembre de 2017, ascendía a 73.266 miles de euros, lo que supone un nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) de 35,58% a nivel consolidado.

Con estos niveles de deuda, y en relación con los flujos de caja que genera la Sociedad en el momento de elaborar el presente Documento Informativo, no existen riesgos de que la misma no pudiera hacer frente a las obligaciones financieras que implican dichas financiaciones, ni en el pago de los intereses ni en la devolución del principal correspondiente.

(ii) Riesgos relativos al cumplimiento de determinados ratios

Los préstamos bancarios vigentes firmados por las filiales de la Sociedad incluyen, entre otras cláusulas, e individualmente para cada contrato de préstamo, dos que son aplicables a lo largo de la vida de dichos préstamos, relativas al cumplimiento de determinados ratios de mercado, entre los que se deben destacar: (i) el relativo al nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) en el balance de la filial, es decir el establecimiento de límites del

saldo vivo de deuda con respecto al valor de mercado de los inmuebles; y (ii) el relativo a la capacidad de la filial de haber generado caja suficiente para hacer frente al servicio de la deuda (Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda, en adelante "**RCSD**"), ambos ratios computables a cierre de ejercicio.

En el caso de no alcanzarse los niveles exigidos de dichos ratios al cierre de cada ejercicio, podría suponer una causa de vencimiento anticipado por parte de la institución financiera, del préstamo correspondiente. En esta fecha situándose en unos umbrales del 50% al 70%, por lo que se estarían cumpliendo holgadamente los niveles.

Si bien a 30 septiembre de 2017, MERIDIA R.E. III SOCIMI no tiene obligación de reportar dichos ratios financieros a las entidades financieras, a dicha fecha el ratio de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) se sitúa en unos umbrales del 50% al 70%, por lo que se estarían cumpliendo holgadamente los niveles. Por lo que se refiere al RCSD, MERIDIA R.E. III SOCIMI ha acordado con las entidades financieras aplicar una amortización anticipada parcial de los préstamos contraídos cuando el RCSD que resulte del último certificado anual de ratios, a cierre de ejercicio, fuera igual o inferior a los establecidos en el contrato de financiación. De acuerdo con ello, y a 30 de septiembre de 2017, las filiales MRE-III-Proyecto Uno SOCIMI, S.L.U., y MRE-III-Proyecto Tres SOCIMI, S.L.U., lo incumplen, por lo que la Sociedad estaría obligada a amortizar deuda por valor de 369 miles de euros (cash-sweep). De persistir a cierre de ejercicio, este supuesto no se materializaría contablemente hasta julio del 2018, una vez se formulen las cuentas auditadas de cierre del ejercicio fiscal de 2017 y se presenten los certificados anuales de ratios RCSD.

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

Para el caso de incumplimiento del ratio RCSD a cierre de ejercicio, se establece que el socio único, en este caso la Sociedad, tendrá 10 días para realizar una aportación al prestatario (la/s filial/es) por importe equivalente de las distribuciones permitidas realizadas por el prestatario con cargo al ejercicio económico sobre el que ha calculado el RCSD.No obstante lo anterior referido al presente ejercicio, se debe tener en cuenta que alguna, o todas, las sociedades filiales, a lo largo de la vida de estos préstamos, pudieran no alcanzar adecuadamente la cobertura de dichos ratios, por lo que se verían abocadas a subsanarlo, tal y como se ha explicado anteriormente, en un plazo de 15 días con la ejecución de alguna de las alternativas expuestas.

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

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

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

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

No obstante, tal como se ha mencionado en el punto anterior, las posibles situaciones de conflicto de interés estarán limitadas en la medida en que la Gestora es una SGEIC sometida a regulación de la CNMV, y sujeta a un Reglamento Interno de Conducta que regula los procedimientos a seguir en caso de situaciones de conflicto de interés, y la Sociedad tiene instituido un Comité Asesor con presencia de accionistas que supervisa igualmente las potenciales situaciones de conflicto de interés.

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

Vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora

A la fecha de presentación de este Documento Informativo, los miembros del Consejo de MERIDIA R.E. III SOCIMI tienen vinculación directa con la Gestora por ser socios y/o miembros de su Consejo de Administración. Por tanto, existe un control de gestión efectivo de la Gestora sobre la Sociedad, a través de su Consejo de Administración.

Al igual que el punto anterior, la vinculación efectiva de determinados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora, si bien puede ocasionar bajo determinadas circunstancias conflicto de interés a la hora de ejecutar actuaciones o asumir responsabilidades, también se debe entender como una forma de alinear intereses entre ambas partes mediante la afectación a parte de su patrimonio personal de los resultados y evolución de la Sociedad a medio y largo plazo.

1 INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y SU NEGOCIO

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

Don Adalberto Cordoncillo Antón, Consejero Delegado de MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., en nombre y representación de la Sociedad, en virtud de las facultades expresamente conferidas por el Consejo de Administración de la Sociedad en fecha 27 de octubre de 2017, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo de Incorporación, cuyo formato se ajusta a la normativa y regulación del Mercado Alternativo Bursátil prevista para el segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario establecida en la Circular MAB 14/2016, de 26 de julio de 2016, por la que se aprueban los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, la **"Regulación del MAB relativa a SOCIMI"**). En adelante, el segmento creado en el Mercado específicamente para las SOCIMI será denominado el **"MAB SOCIMI"**.

Don Adalberto Cordoncillo Antón, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y que no incurre en ninguna omisión o defecto relevante.

1.2 Auditor de cuentas de la Sociedad

KPMG Auditores, S.L. (en adelante, **"KPMG"**) fue nombrado auditor de la Sociedad en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de febrero de 2016, para la auditoría de sus cuentas anuales para los ejercicios sociales 2016, 2017 y 2018.

KPMG es una sociedad domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, 259C, con CIF nº B-78510153, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en la Hoja M-188007, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas bajo el número S0702.

KPMG ha auditado las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016, y ha realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017, preparadas de acuerdo con la normativa contable aplicable vigente, tal como se especifica en el punto 1.19 de

este Documento Informativo. Se adjunta como **Anexo III** al presente Documento Informativo una copia de dichas cuentas anuales y estados financieros.

1.3 Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social

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

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

Con fecha 27 de abril de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial para SOCIMI, que se adjunta como **Anexo I**.

El objeto social de MERIDIA R.E. III SOCIMI está indicado en el artículo 2 de sus estatutos sociales cuyo texto se transcribe literalmente a continuación:

ARTÍCULO 2.- OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:

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

b) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. (CNAE 6420)

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza

urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de esta Ley 11/2009, de 26 de octubre , por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley 11/2009"). (CNAE 6420)

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

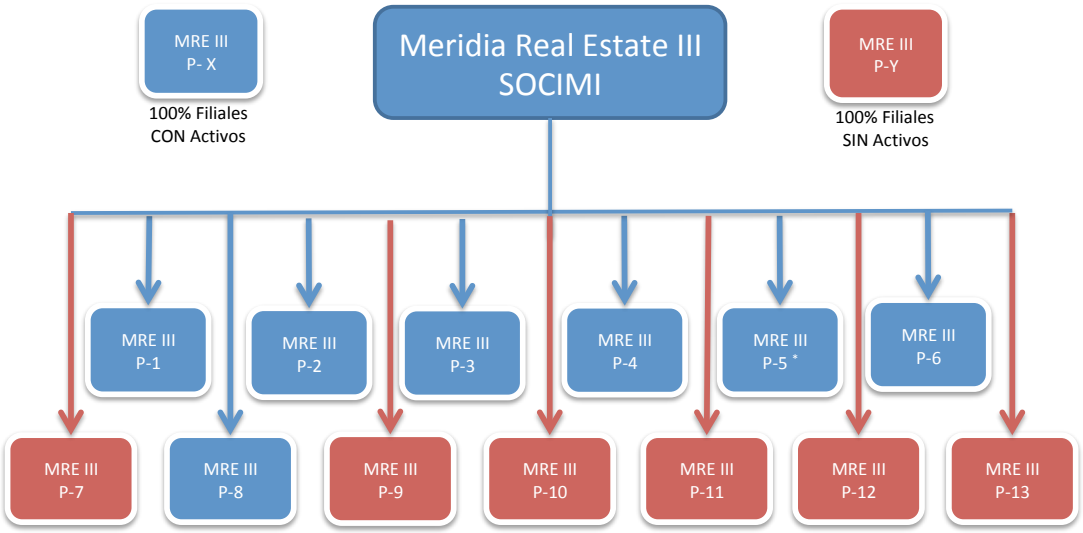
Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo, o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

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

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

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

Asimismo, MERIDIA R.E. III SOCIMI es la dominante de un grupo SOCIMI en el que actualmente se integran 13 sociedades, 12 de ellas 100% participadas por la Sociedad, y 1 sociedad participada en un 77,66% (en adelante, las "**filiales**" o "**Sub-SOCIMI**"), que 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, siendo el detalle societario de dichas Sub-SOCIMI el siguiente:



* Con fecha 27 de octubre de 2017, Meridia Real Estate III SOCIMI pasa a tener un 77,66% del capital de MRE III P-5 (ver punto 1.4 de este Documento Informativo).

1. **Sub-SOCIMI 1 (MRE P-1)**: MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. con N.I.F. B-66.745.878, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 22 de marzo de 2016, mediante escritura otorgada por el notario Dª Cristina Requena Torrecillas, con número de protocolo 870, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.318, Folio 157, Hoja B-484.022, Inscripción 1. MRE P-1 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 27 de abril de 2016, y comunicada a la Administración Tributaria el 11 de mayo de 2016.

2. **Sub-SOCIMI 2 (MRE P-2)**: MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. con N.I.F. B-66.783.374, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 11 de mayo de 2016, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 1.627, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.397, Folio 65, Hoja B-486.496, Inscripción 1. MRE P-2 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 29 de julio de 2016, y comunicada a la Administración Tributaria el 21 de septiembre de 2016.

3. **Sub-SOCIMI 3 (MRE P-3)**: MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. con N.I.F. B-66.783.390, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 11 de mayo de 2016, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 1.629, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.397, Folio 71, Hoja B-486.497, Inscripción 1. MRE P-3 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 9 de agosto de 2016, y comunicada a la Administración Tributaria el 21 de septiembre de 2016.

4. **Sub-SOCIMI 4 (MRE P-4)**: MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. con N.I.F. B-66.845.082, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 9 de agosto de 2016, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.965, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.541, Folio 68, Hoja B-491.231, Inscripción 1. MRE P-4 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 29 de junio de 2017, y comunicada a la Administración Tributaria el 4 de agosto de 2017.

5. **Sub-SOCIMI 5 (MRE P-5)**: MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI S.A. con N.I.F. A-66.845.074, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida como S.L.U. por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 9 de agosto de 2016, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.967, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.541, Folio 75, Hoja B-491.232, Inscripción 1. MRE P-5 incluyó en la denominación social la indicación de SOCIMI y optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 12 de julio de 2017, y comunicada a la Administración Tributaria con la misma fecha.

   Con fecha 27 de octubre de 2017 se realiza una ampliación de capital en la sociedad filial MRE III – Proyecto Cinco, S.L.U., por importe de 3.350 miles de euros, mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble, por lo que dicha sociedad pierde la condición de sociedad unipersonal, pasando a ser S.A. Meridia Real Estate III, SOCIMI pasa a tener un 77,66% del capital (ver punto 1.4 de este Documento Informativo).

6. **Sub-SOCIMI 6 (MRE P-6)**: MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. con N.I.F. B-67.028.001, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 6 de junio de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 1.879, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.987, Folio 156, Hoja B-506.039, Inscripción 1. MRE P-6 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 18 de julio de 2016, y comunicada a la Administración Tributaria el 4 de agosto de 2017.

7. **Sub-SOCIMI 7 (MRE P-7)**: MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. con N.I.F. B-67.028.019, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 6 de junio de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 1.881, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 45.987, Folio 150, Hoja B-506.038, Inscripción 1. MRE P-7 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 1 de agosto de 2017, y comunicada a la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2017.

8. **Sub-SOCIMI 8 (MRE P-8)**: MRE-III-Proyecto Ocho, S.L.U. con N.I.F. B-67.061.432, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 20 de julio de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.517, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 46.069, Folio 71, Hoja B-508.475, Inscripción 1. MRE P-8 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 26 de septiembre de 2017, y comunicada a la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2017.

9. **Sub-SOCIMI 9 (MRE P-9)**: MRE-III-Proyecto Nueve, S.L.U. con N.I.F. B-67.061.440, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 20 de julio de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.519, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 46.069, Folio 78, Hoja B-508.476, Inscripción 1. MRE P-9 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 26 de septiembre de 2017, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2017.

10. **Sub-SOCIMI 10 (MRE P-10)**: MRE-III-Proyecto Diez, S.L.U. con N.I.F. B-67.061.408, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 20 de julio de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.521, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 46.069, Folio 85, Hoja B-508.477, Inscripción 1. MRE P-10 optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único de fecha 26 de septiembre de 2017, y comunicada a la Administración Tributaria el 28 de septiembre de 2017.

11. **Sub-SOCIMI 11 (MRE P-11)**: MRE-III-Proyecto Once, S.L.U. con N.I.F. B-67069203, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 9 de agosto de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.834, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 46.136, Folio 1, Hoja B-510.622, Inscripción 1. MRE P-11 no ha optado todavía por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI.

12. **Sub-SOCIMI 12 (MRE P-12)**: MRE-III-Proyecto Doce, S.L.U. con N.I.F. B-67069229, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 9 de agosto de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.836, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 46.136, Folio 8, Hoja B-510.623, Inscripción 1. MRE P-12 no ha optado todavía por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI.

13. **Sub-SOCIMI 13 (MRE P-13)**: MRE-III-Proyecto Trece, S.L.U. con N.I.F. B-67069237, y domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal nº 640, planta 5ª. Fue constituida por MERIDIA R.E. III SOCIMI con fecha 9 de agosto de 2017, mediante escritura otorgada por el notario D. Raúl González Fuentes, con número de protocolo 2.838, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 46.136, Folio 15, Hoja B-510.624, Inscripción 1.. MRE P-13 no ha optado todavía por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI.

En el momento de la valoración del presente Documento solo tienen activos en su balance las filiales MRE P-1, MRE P-2, MRE P-3, MRE P-4, MRE P-5, MRE P-6, y MRE P-8, cuyo detalle puede verse en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo.

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

BCN 2001 S.L. es una sociedad propiedad al 99,84% del empresario D. Javier Faus Santasusana, el cual tiene una acreditada experiencia en la gestión de fondos inmobiliarios y fondos de capital riesgo (ver trayectoria profesional en el punto 1.15 de este Documento Informativo).

Esta sociedad, en mayo de 2006, promueve la constitución de la sociedad gestora Meridia Capital Partners, S.L., cuyo objeto principal es la gestión de fondos. El 15 de enero de 2016 fue inscrita en el Registro Administrativo de Sociedades Gestoras de Entidades de Inversión de tipo Cerrado (SGEIC) de la CNMV con el número 112, cambiando su denominación por la actual de Meridia Capital Partners, SGEIC, S.A., (en adelante, "**MERIDIA CAPITAL**" o "**La Gestora**").

En enero de 2016, BCN 2001 S.L. promueve, mediante encargo a la sociedad gestora MERIDIA CAPITAL, la creación de MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A., sociedad anónima constituida con el objeto de invertir en activos inmobiliarios destinados al alquiler, y la posterior desinversión en un plazo máximo de 8-9 años contados desde la fecha de constitución de la Sociedad, tal como se describe en los puntos 1.6, 1.6.4 y 1.7 de este Documento Informativo.

En el momento de la elaboración de este Documento, D. Javier Faus Santasusana ostenta participaciones de forma indirecta en la Sociedad equivalentes al 5,21% del capital social.

Para el desarrollo, captación de inversores y gestión de los inmuebles, así como la gestión de MERIDIA R.E. III, SOCIMI, contrata los servicios de la sociedad gestora MERIDIA CAPITAL, con amplia trayectoria en la promoción y gestión de vehículos de inversión tanto mobiliaria como inmobiliaria, asimismo promovida y participada por D. Javier Faus Santasusana, como comentado.

En el momento de la elaboración de este Documento, D. Javier Faus Santansusana ostenta participaciones de forma directa e indirecta en MERIDIA CAPITAL equivalentes al 100% del capital social.

En el momento de la elaboración de este Documento, MERIDIA CAPITAL no tiene participaciones, ni de forma directa ni indirecta, en MERIDIA R.E. III SOCIMI.

Captación de los inversores: a través de este mandato, plasmado en el Management Agreement firmado, MERIDIA CAPITAL tiene delegada por la Sociedad, entre otras funciones que se describen en el punto 1.6 de este Documento informativo, la función de captación de inversores que aporten fondos para la inversión en los proyectos/activos inmobiliarios del Grupo.

Estos inversores, según un Acuerdo de Inversión privado (en adelante, el "**Acuerdo de Inversión**"), firmado entre la Sociedad, la Gestora y los inversores captados (en adelante, los "**Inversor/es**") adquieren compromisos vinculantes de inversión (en adelante, "**Commitment/s**" o "**Committed Funds**").

El montante total de Commitments, sujeto al Acuerdo de Inversión, y vigente durante la vida de la Sociedad, asciende a 190 millones de euros (en adelante, "**Total Commitment**").

A medida que se necesiten fondos para acometer inversiones concretas, se acude a los Inversores mediante una llamada al capital (en adelante "**Capital Call**").

La entrada de estos fondos en la Sociedad (Capital Call) se puede materializar por (i) aportaciones de capital, mediante las oportunas ampliaciones de capital, y/o (ii) vía acuerdos de crédito (en adelante, "**Acuerdo/s de Crédito**" o "**Facility Agreement/s**").

Los fondos acumulados por la Sociedad, derivados de los Capital Call ya ejecutados, se denominan **Disbursed Funds** en este Documento Informativo.

La cifra total de Disbursed Funds a 30 de septiembre de 2017 asciende a 108.354.218 €, desglosado en los conceptos de capital social desembolsado por los accionistas (78.500.000 €) y de Facility Agreements (29.854.218 €).

Para la inversión en los activos inmobiliarios se constituyen sociedades específicas al efecto, acogidas igualmente al régimen fiscal especial de SOCIMI, filiales de MERIDIA R.E. III SOCIMI, tal como ha quedado reflejado en el punto 1.3 anterior.

De acuerdo con lo antedicho, los acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad se refieren a continuación, por orden de fecha:

1. **20 de enero de 2016:** Constitución de la sociedad Meridia Real Estate III, S.A.U., mediante escritura otorgada, en Barcelona, ante el Notario, doña Cristina Requena Torrecillas, con el número 148 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 15 de febrero de 2016, al Tomo 45.210, Folio 144, Hoja B-480.472, Inscripción 1ª. El capital social de la Sociedad se fijó en la cantidad de cien mil euros (100.000 €) representado por cien mil (100.000) acciones, numeradas correlativamente de la 1 a la 100.000, ambos inclusive, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas por el único accionista fundador, la compañía BCN 2001, S.L.

2. **5 de febrero de 2016**: El accionista único de la Sociedad, BCN 2001, S.L., ejerciendo las competencias de la Junta General de Accionistas decidió:

   - Aumentar el capital social, fijado en la cuantía de cien mil euros (100.000€), hasta la cifra de dos millones setecientos treinta y dos mil novecientos cincuenta y cinco euros (2.732.955€), mediante la emisión y puesta en circulación de dos millones seiscientos treinta y dos mil novecientos cincuenta y cinco (2.632.955) acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas e igual contenido de derechos que las ya existentes y numeradas correlativamente de la 100.001 a la 2.732.955, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emitieron sin prima, en consecuencia, el total importe a desembolsar ascendió a la cantidad de dos millones seiscientos treinta y dos mil novecientos cincuenta y cinco euros (2.632.955€). Todas las acciones emitidas fueron íntegramente suscritas y desembolsadas, previa renuncia a su derecho de suscripción preferente del accionista único, según el detalle a continuación.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 05/02/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	100.000	455.000	555.000	555.000 €	20,31%
GRUPO DREOF II				***1.850.000 €***	***67,69%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited		616.667	616.667	616.667 €	22,56%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited		616.667	616.667	616.667 €	22,56%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited		616.666	616.666	616.666 €	22,56%
GRUPO HAREL				***327.955 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.		168.175	168.175	168.175 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.		102.847	102.847	102.847 €	3,76%
Leatid Pension Fund Management Ltd.		2.656	2.656	2.656 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.		33.517	33.517	33.517 €	1,23%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.		20.760	20.760	20.760 €	0,76%
	100.000	**2.632.955**	**2.732.955**	**2.732.955 €**	**100,00%**

   - Modificación, en consecuencia, del Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el 19 de febrero de 2016 mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 645 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 15 de abril de 2016, al Tomo 45.210, Folio 147, Hoja B-480.472, Inscripción 2.

Adicionalmente, en dicha Junta General de Accionistas, se aprueba un nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales de la Sociedad, lo que se eleva a público el 19 de febrero de 2016 mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el

número 647 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 15 de abril de 2016, al Tomo 45.210, Folio 148, Hoja B-480.472, Inscripción 3.

3. **5 de febrero de 2016:** Firma de Contrato de Gestión entre la Sociedad y Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C, S.A., un extracto de cuyo contenido se puede consultar en el punto 1.6.1. de este Documento Informativo.

4. **5 de febrero de 2016:** Firma del Acuerdo de Inversión, modificado posteriormente el 6 de abril de 2016 y el 28 de febrero de 2017.

5. **18 de febrero de 2016:** La Junta General Extraordinaria y Universal y el Consejo de Administración, en su reunión y sesión respectivas, acuerdan, previa renuncia de D. Adalberto Cordoncillo Antón como Administrador Único, que la administración de la Sociedad se realice a través de un Consejo de Administración, y nombran como miembros del mismo por un plazo de seis (6) años a D. Adalberto Cordoncillo Antón, D. Javier Faus Santasusana y Dña. Cristina Badenes Torrens, distribuyéndose los cargos como se detallan a continuación:

   - Presidente: D. Javier Faus Santasusana
   - Secretario: D. Adalberto Cordoncillo Antón
   - Vocal: Dña. Cristina Badenes Torrens

   Así mismo se nombró a D. Adalberto Cordoncillo Antón como Consejero Delegado del Consejo de Administración, en quien se delegan todas las facultades legal y estatutariamente delegables del Consejo de Administración.

   Acuerdos elevados a público el 19 de febrero de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con número 648 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 15 de abril de 2016, al Tomo 45.229, Folio 132, Hoja B-480.472, Inscripción 4.

6. **6 de abril de 2016:** Junta General Extraordinaria y Universal, en la que se aprueba:

   - Aumentar el capital social en la cuantía de dos millones ciento dos mil doscientos setenta euros (2.102.270€), mediante la emisión y puesta en circulación de dos millones ciento dos mil doscientos setenta (2.102.270) acciones ordinarias, con contrapartida dineraria, de un valor nominal de un euro (1€) cada una de ellas e igual contenido de derechos que las ya existentes, de carácter nominativas y numeradas correlativamente de la 2.732.956 a la 4.835.225, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emitieron sin prima. Todas las acciones emitidas, representativas del aumento de capital acordado y ejecutado, previa renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente a fin de que puedan ser suscritas por terceros o por ellos mismos en la proporción que deseen, se suscriben íntegramente y quedan totalmente desembolsadas, según el detalle a continuación:

	AMPLIACIÓN CAPITAL 06/04/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	555.000		555.000	555.000 €	11,48%
GRUPO DREOF II				***1.850.000 €***	***38,26%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	616.667		616.667	616.667 €	12,75%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	616.667		616.667	616.667 €	12,75%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	616.666		616.666	616.666 €	12,75%
GRUPO HAREL				***580.225 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.	168.175	129.365	297.540	297.540 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	102.847	79.112	181.959	181.959 €	3,76%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	2.656	2.043	4.699	4.699 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.	33.517	25.782	59.299	59.299 €	1,23%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	20.760	15.968	36.728	36.728 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.		1.850.000	1.850.000	1.850.000 €	38,26%
	2.732.955	**2.102.270**	**4.835.225**	**4.835.225 €**	**100,00%**

- Modificar el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el 6 de abril de 2016 mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con número 1.216 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 27 de mayo de 2016, al Tomo 45.229, Folio 132, Hoja B-480.472, Inscripción 6.

7. **6 de abril de 2016:** Acuerdo para el acogimiento al régimen fiscal de las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), incluyéndose en la denominación social de la Sociedad la indicación "SOCIMI", adoptando la Sociedad la denominación "MERIDIA III REAL ESTATE, SOCIMI, S.A., a cuyos efectos se modificó el artículo 1 de los Estatutos Sociales.

   La formalización y la elevación a público de dichos acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal se realizó el propio 6 de abril de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con número 1.217 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 9 de mayo de 2016, al Tomo 45.229, Folio 132, Hoja B-480.472, Inscripción 5.

8. **27 de abril de 2016:** Alta en el régimen fiscal especial de SOCIMI de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), tras acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas de fecha 6 de abril de 2016.

9. **29 de abril de 2016:** Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad, en la que se acuerda**:**

- Aumentar el capital social en la cantidad de dieciocho millones de euros (18.000.000€), mediante la emisión y puesta en circulación de dieciocho millones (18.000.000) de acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 4.835.226 a la 22.835.225, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emiten sin prima. Todas las acciones, previa renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente, se suscribieron y desembolsaron íntegramente según el siguiente cuadro descriptivo.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 29/04/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	555.000	2.066.086	2.621.086	2.621.086 €	11,48%
GRUPO DREOF II				***8.736.957 €***	***38,26%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	616.667	2.295.652	2.912.319	2.912.319 €	12,75%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	616.667	2.295.652	2.912.319	2.912.319 €	12,75%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	616.666	2.295.653	2.912.319	2.912.319 €	12,75%
GRUPO HAREL				***2.740.225 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.	297.540	1.107.648	1.405.188	1.405.188 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	181.959	677.376	859.335	859.335 €	3,76%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	4.699	17.496	22.195	22.195 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.	59.299	220.752	280.051	280.051 €	1,23%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	36.728	136.728	173.456	173.456 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	1.850.000	6.886.957	8.736.957	8.736.957 €	38,26%
	4.835.225	**18.000.000**	**22.835.225**	**22.835.225 €**	**100,00%**

- Así mismo, en consecuencia, quedó modificado el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el 29 de abril de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 1.493 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 1 de agosto de 2016, al Tomo 45.210, Folio 133, Hoja B-480.472, Inscripción 7.

10. **20 de julio de 2016**: Junta General Extraordinaria y Universal en la que se acuerda:

- Aumentar el capital social en la cuantía de tres millones de euros (3.000.000€), mediante la emisión y puesta en circulación de tres millones (3.000.000) de acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 22.835.226 a la 25.835.225, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emiten sin prima. Todas las acciones emitidas, representativas del aumento de capital acordado y ejecutado, previa renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente a fin de que puedan ser suscritas por terceros o

por ellos mismos en la proporción que deseen, se suscriben íntegramente y quedan totalmente desembolsadas, según el cuadro descriptivo inferior.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 20/07/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	2.621.086	344.347	2.965.433	2.965.433 €	11,48%
GRUPO DREOF II				***9.884.784 €***	***38,26%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	2.912.319	382.609	3.294.928	3.294.928 €	12,75%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	2.912.319	382.609	3.294.928	3.294.928 €	12,75%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	2.912.319	382.609	3.294.928	3.294.928 €	12,75%
GRUPO HAREL				***3.100.225 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.	1.405.188	184.608	1.589.796	1.589.796 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	859.335	112.896	972.231	972.231 €	3,76%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	22.195	2.915	25.110	25.110 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.	280.051	36.793	316.844	316.844 €	1,23%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	173.456	22.788	196.244	196.244 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	8.736.957	1.147.826	9.884.783	9.884.783 €	38,26%
	22.835.225	**3.000.000**	**25.835.225**	**25.835.225 €**	**100,00%**

- En consecuencia, se acordó modificar igualmente el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público en fecha 20 de julio de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con número 2.589 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 22 de septiembre de 2016, al Tomo 45.229, Folio 134, Hoja B-480.472, Inscripción 8.

11. **9 de agosto de 2016:** Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad, en la que se toman los siguientes acuerdos:

- Aumentar el capital social en la cantidad de un millón quinientos cincuenta y seis mil trescientos cuarenta euros (1.556.340€), mediante la emisión y puesta en circulación de un millón quinientos cincuenta y seis mil trescientos cuarenta (1.556.340) acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 25.835.226 a la 27.391.565, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emiten sin prima. Todas las acciones, previa renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente, se suscribieron y desembolsaron íntegramente según el cuadro inferior.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 09/08/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	2.965.433		2.965.433	2.965.433 €	10,83%
GRUPO DREOF II				***9.884.784 €***	***36,09%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	3.294.928		3.294.928	3.294.928 €	12,03%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	3.294.928		3.294.928	3.294.928 €	12,03%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	3.294.928		3.294.928	3.294.928 €	12,03%
GRUPO HAREL				***3.286.987 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.	1.589.796	95.768	1.685.564	1.685.564 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	972.231	58.571	1.030.802	1.030.802 €	3,76%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	25.110	1.510	26.620	26.620 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.	316.844	19.086	335.930	335.930 €	1,23%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	196.244	11.827	208.071	208.071 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	9.884.783		9.884.783	9.884.783 €	36,09%
Anangu Group, S.L.U.		1.369.578	1.369.578	1.369.578 €	5,00%
	25.835.225	**1.556.340**	**27.391.565**	**27.391.565 €**	**100,00%**

- Así mismo, en consecuencia, quedó modificado el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el día 9 de agosto de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 2.970 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 6 de octubre de 2016, al Tomo 45.401, Folio 126, Hoja B-480.472, Inscripción 9.

12. **29 de septiembre de 2016:** Junta General Extraordinaria y Universal, en virtud de la cual se aprueba:

- Aumentar el capital social en la cuantía de doce millones de euros (12.000.000€), mediante la emisión y puesta en circulación de doce millones (12.000.000) de acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, que estarán numeradas correlativamente de la 27.391.566 a la 39.391.565, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emiten sin prima. Todas las acciones emitidas, representativas del aumento de capital acordado y ejecutado, previa renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente a fin de que puedan ser suscritas por terceros o por ellos mismos en la proporción que deseen, se suscriben íntegramente y quedan totalmente desembolsadas, según el detalle a continuación.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 29/09/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	2.965.433	1.299.130	4.264.563	4.264.563 €	10,83%
GRUPO DREOF II				***14.215.221 €***	***36,09%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	3.294.928	1.443.479	4.738.407	4.738.407 €	12,03%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	3.294.928	1.443.479	4.738.407	4.738.407 €	12,03%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	3.294.928	1.443.479	4.738.407	4.738.407 €	12,03%
GRUPO HAREL				***4.726.986 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.	1.685.564	738.430	2.423.994	2.423.994 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	1.030.802	451.585	1.482.387	1.482.387 €	3,76%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	26.620	11.663	38.283	38.283 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.	335.930	147.168	483.098	483.098 €	1,23%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	208.071	91.153	299.224	299.224 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	9.884.783	4.330.434	14.215.217	14.215.217 €	36,09%
Anangu Group, S.L.U.	1.369.578	600.000	1.969.578	1.969.578 €	5,00%
	27.391.565	**12.000.000**	**39.391.565**	**39.391.565 €**	**100,00%**

- En consecuencia, se acordó modificar igualmente el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público en fecha 30 de septiembre de 2016, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con número 3.499 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 8 de noviembre de 2016, al Tomo 45.401, Folio 126, Hoja B-480.472, Inscripción 10.

13. **21 de diciembre de 2016**:

- Venta de 665.270 acciones de la Sociedad, por parte de BCN 2001, S.L. a 9 accionistas minoritarios.

- Fusión por absorción de los fondos Harel Pension Fund Manangement Company Ltd. y Harel Provident Funds and Education Funds. Ltd, quedando la estructura accionarial de la Sociedad tras estas operaciones según el siguiente detalle:

	COMPRAVENTA ACCIONES 29/09/2016 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de la Operación	Nº Acciones objeto de la Operación	Nº Total Acciones tras Operación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	4.264.563	-665.270	3.599.293	3.599.293 €	9,14%
GRUPO DREOF II				***14.215.221 €***	***36,09%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	4.738.407		4.738.407	4.738.407 €	12,03%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	4.738.407		4.738.407	4.738.407 €	12,03%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	4.738.407		4.738.407	4.738.407 €	12,03%
GRUPO HAREL				***4.726.986 €***	***12,00%***
Harel Insurance Company Ltd.	2.423.994		2.423.994	2.423.994 €	6,15%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	1.482.387	483.098	1.965.485	1.965.485 €	4,99%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	38.283		38.283	38.283 €	0,10%
Harel Provident Funds and Education Funds Ltd.	483.098	-483.098	0	0 €	0,00%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	299.224		299.224	299.224 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	14.215.217		14.215.217	14.215.217 €	36,09%
Anangu Group, S.L.U.	1.969.578		1.969.578	1.969.578 €	5,00%
9 Accionistas minoritarios		665.270	665.270	665.270 €	1,69%
	39.391.565	**1.148.368**	**39.391.565**	**39.391.565 €**	**100,00%**

14. **28 de abril de 2017:** Operaciones de compraventa de acciones, por la que se da entrada a nuevos accionistas, entre ellos 13 minoritarios, y la Sociedad deviene titular de acciones para autocartera. El número total de acciones que se transmiten en las compra ventas, entre los distintos accionistas de la Sociedad, es 15.572.672. El desglose de las operaciones y la situación final de la estructura societaria es la siguiente:

	COMPRA-VENTA ACCIONES 28/04/2017 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de la Operación	Nº Acciones objeto de la Operación	Nº Total Acciones tras Operación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	3.599.293	-1.538.587	2.060.706	2.060.706 €	5,23%
GRUPO DREOF II				***7.212.467 €***	***18,31%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	4.738.407	-960.448	3.777.959	3.777.959 €	9,59%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	4.738.407	-3.021.153	1.717.254	1.717.254 €	4,36%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	4.738.407	-3.021.153	1.717.254	1.717.254 €	4,36%
GRUPO HAREL				***4.698.406 €***	***11,93%***
Harel Insurance Company Ltd.	2.423.994	-14.656	2.409.338	2.409.338 €	6,12%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	1.965.485	-11.884	1.953.601	1.953.601 €	4,96%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	38.283	-232	38.051	38.051 €	0,10%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	299.224	-1.808	297.416	297.416 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	14.215.217	-9.063.456	5.151.761	5.151.761 €	13,08%
Anangu Group, S.L.U.	1.969.578	606.302	2.575.880	2.575.880 €	6,54%
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2, SAEULE FOR THE INVESTMENT GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL		3.091.057	3.091.057	3.091.057 €	7,85%
THE CHURCH PENSION FUND		6.182.114	6.182.114	6.182.114 €	15,69%
INMO, S.L.		2.060.705	2.060.705	2.060.705 €	5,23%
22 Accionistas minoritarios	665.270	5.393.199	6.058.469	6.058.469 €	15,38%
Meridia Real Estate III SOCIMI/Autocartera		300.000	300.000	300.000 €	0,76%
	39.391.565	**15.572.672**	**39.391.565**	**39.391.565 €**	**100,00%**

15. **29 de junio de 2017:** Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad, en la que se toman los siguientes acuerdos:

    - Aumentar el capital social en la cantidad de trece millones cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos setenta euros (13.478.670€), mediante la emisión y puesta en circulación de trece millones cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientas setenta (13.478.670) acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 39.391.566 a la 52.870.235, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emiten sin prima. Todas las acciones, previa renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente, se suscribieron y desembolsaron íntegramente según el detalle en el cuadro inferior

	AMPLIACIÓN CAPITAL 29/06/2017 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	2.060.706	710.526	2.771.232	2.771.232 €	5,24%
GRUPO DREOF II				***9.699.308 €***	***18,35%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	3.777.959	1.302.631	5.080.590	5.080.590 €	9,61%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	1.717.254	592.105	2.309.359	2.309.359 €	4,37%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	1.717.254	592.105	2.309.359	2.309.359 €	4,37%
GRUPO HAREL				***6.318.404 €***	***11,95%***
Harel Insurance Company Ltd.	2.409.338	830.734	3.240.072	3.240.072 €	6,13%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	1.953.601	673.597	2.627.198	2.627.198 €	4,97%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	38.051	13.119	51.170	51.170 €	0,10%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	297.416	102.548	399.964	399.964 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	5.151.761	1.776.315	6.928.076	6.928.076 €	13,10%
Anangu Group, S.L.U.	2.575.880	888.157	3.464.037	3.464.037 €	6,55%
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2, SAEULE FOR THE INVESTMENT GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL	3.091.057	1.065.789	4.156.846	4.156.846 €	7,86%
THE CHURCH PENSION FUND	6.182.114	2.131.578	8.313.692	8.313.692 €	15,72%
INMO, S.L.	2.060.705	710.526	2.771.231	2.771.231 €	5,24%
22 Accionistas minoritarios	6.058.469	2.088.940	8.147.409	8.147.409 €	15,41%
Meridia Real Estate III SOCIMI/Autocartera	300.000		300.000	300.000 €	0,57%
	39.391.565	**13.478.670**	**52.870.235**	**52.870.235 €**	**100,00%**

- Así mismo, en consecuencia, quedó modificado el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos formalizados y elevados a público el día 29 de junio de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 2.232 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 18 de julio de 2017, al Tomo 45.401, Folio 128, Hoja B-480.472, Inscripción 11.

16. **19 de julio de 2017:** Junta General y Universal de Accionistas en la que se toman los siguientes acuerdos:

- Aumentar el capital social, en la cuantía de siete millones seiscientos veintinueve mil setecientos sesenta y cinco euros (7.629.765€), mediante la emisión y puesta en circulación de siete millones seiscientos veintinueve mil setecientos sesenta y cinco (7.629.765) acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 52.870.236 a la 60.500.000, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emitieron sin prima y todas las acciones, previa

renuncia de los accionistas a su derecho de suscripción preferente, se suscribieron y desembolsaron íntegramente según el detalle de la tabla inferior.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 19/07/2017 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	2.771.232	402.200	3.173.432	3.173.432 €	5,25%
GRUPO DREOF II				***11.107.010 €***	***18,36%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	5.080.590	737.368	5.817.958	5.817.958 €	9,62%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	2.309.359	335.167	2.644.526	2.644.526 €	4,37%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	2.309.359	335.167	2.644.526	2.644.526 €	4,37%
GRUPO HAREL				***7.235.425 €***	***11,96%***
Harel Insurance Company Ltd.	3.240.072	470.246	3.710.318	3.710.318 €	6,13%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	2.627.198	381.298	3.008.496	3.008.496 €	4,97%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	51.170	7.428	58.598	58.598 €	0,10%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	399.964	58.049	458.013	458.013 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	6.928.076	1.005.504	7.933.580	7.933.580 €	13,11%
Anangu Group, S.L.U.	3.464.037	502.753	3.966.790	3.966.790 €	6,56%
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2, SAEULE FOR THE INVESTMENT GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL	4.156.846	603.302	4.760.148	4.760.148 €	7,87%
THE CHURCH PENSION FUND	8.313.692	1.206.604	9.520.296	9.520.296 €	15,74%
INMO, S.L.	2.771.231	402.201	3.173.432	3.173.432 €	5,25%
22 Accionistas minoritarios	8.147.409	1.182.478	9.329.887	9.329.887 €	15,42%
Meridia Real Estate III SOCIMI/Autocartera	300.000		300.000	300.000 €	0,50%
	52.870.235	**7.629.765**	**60.500.000**	**60.500.000 €**	**100,00%**

- Así mismo, en consecuencia, quedó modificado el Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el día 20 de julio de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 2.514 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 23 de agosto de 2017, al Tomo 45.917, Folio 131, Hoja B-480472, inscripción 12.

17. **29 de septiembre de 2017:** Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se toman los siguientes acuerdos:

Aumentar el capital social, en la cuantía de dieciocho millones de euros (18.000.000€), mediante la emisión y puesta en circulación de dieciocho millones (18.000.000) de acciones ordinarias, nominativas, de un euro (1€) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente de la 60.500.001 a la 78.500.000, ambas inclusive. Las nuevas acciones se emitieron sin prima y todas las acciones, previa renuncia de los

accionistas a su derecho de suscripción preferente, se suscribieron y desembolsaron íntegramente según el detalle de la tabla inferior.

	AMPLIACIÓN CAPITAL 19/09/2017 - Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI				
	Nº Acciones antes de Ampliación	Nº Acciones suscritas en Ampliación	Nº Total Acciones tras Ampliación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	3.173.432	948.866	4.122.298	4.122.298 €	5,25%
GRUPO DREOF II				***14.428.043 €***	***18,38%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	5.817.958	1.739.589	7.557.547	7.557.547 €	9,63%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	2.644.526	790.722	3.435.248	3.435.248 €	4,38%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	2.644.526	790.722	3.435.248	3.435.248 €	4,38%
GRUPO HAREL				***9.398.840 €***	***11,97%***
Harel Insurance Company Ltd.	3.710.318	1.109.398	4.819.716	4.819.716 €	6,14%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	3.008.496	899.550	3.908.046	3.908.046 €	4,98%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	58.598	17.520	76.118	76.118 €	0,10%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	458.013	136.947	594.960	594.960 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	7.933.580	2.372.165	10.305.745	10.305.745 €	13,13%
Anangu Group, S.L.U.	3.966.790	1.186.083	5.152.873	5.152.873 €	6,56%
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2, SAEULE FOR THE INVESTMENT GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL	4.760.148	1.423.300	6.183.448	6.183.448 €	7,88%
THE CHURCH PENSION FUND	9.520.296	2.846.600	12.366.896	12.366.896 €	15,75%
INMO, S.L.	3.173.432	948.867	4.122.299	4.122.299 €	5,25%
22 Accionistas minoritarios	9.329.887	2.789.671	12.119.558	12.119.558 €	15,44%
Meridia Real Estate III SOCIMI/Autocartera	300.000		300.000	300.000 €	0,38%
	60.500.000	**18.000.000**	**78.500.000**	**78.500.000 €**	**100,00%**

- Modificación del Artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo al capital social y al número de acciones en que se divide la Sociedad.

Acuerdos elevados a público el día 29 de septiembre de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 3.341 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 18 de octubre de 2017, al Tomo 45.917, Folio 134, Hoja B-480472, Inscripción 14.

18. 9 de octubre de 2017: Compraventa de acciones de la Sociedad

- Venta de 10.305 acciones por parte de BCN 2001, S.L. a 1 accionista minoritario.

19. 27 de octubre de 2017: Consejo de Administración y Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se toman los siguientes acuerdos, entre otros:

- Modificación en el Consejo de Administración:

- D. Adalberto Cordoncillo Antón dimite como Secretario Consejero del Consejo de Administración, manteniéndose como Consejero.

- Nombramiento de Secretario no Consejero en la persona de Dª Elisabet Gómez Canalejo.

Acuerdo elevado a público el día 27 de octubre de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 3.717 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 16 de noviembre de 2017, al Tomo 46.108, Folio 11, Hoja B-480472, Inscripción 15.

- Otros acuerdos:

  - Aprobación de nuevos Estatutos Sociales, adecuados a la incorporación de la Sociedad a negociación en el MAB.

  - Aprobación del Reglamento Interno de Conducta, del Reglamento de la Junta General, y del Reglamento del Consejo de Administración.

  - Solicitud de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

  Acuerdos elevados a público el día 27 de octubre de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 3.718 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 16 de noviembre de 2017, al Tomo 46.108, Folio 12, Hoja B-480472, Inscripción 16.

20. **27 de octubre de 2017:** Ampliación de capital en la sociedad filial MRE III – Proyecto Cinco, S.L.U., por importe de 3.350 miles de euros, mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble, por lo que dicha sociedad pierde la condición de sociedad unipersonal en esa misma fecha, y Meridia Real Estate III, SOCIMI pasa a tener un 77,66% del capital. Elevado a público el día 27 de octubre de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Raúl González Fuentes, con el número 3.714 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, el 20 de noviembre de 2017, al Tomo 45.917, Folio 161, Hoja B-491.232, Inscripción 4.

21. **20 de diciembre de 2017: Compraventa de acciones de la Sociedad**

- Venta de 20.000 acciones por parte de BCN 2001, S.L. a 4 accionistas minoritarios
- Venta de 40.000 acciones por parte de D. Juan Barba Silvela a 4 accionistas minoritarios.
- Venta de 50.000 acciones por parte de Dª Cristina Badenes Torrens a 5 accionistas minoritarios.

- Venta de 20.000 acciones por parte de D. Adalberto Cordoncillo Antón a 2 accionistas minoritarios.

La situación final de la estructura accionarial de la Sociedad, tras las compraventas de acciones referidas en los puntos 18 y 21 anteriores, queda como sigue:

	COMPRA-VENTA ACCIONES 20/12/2017 - Accionistas de MERIDIA SOCIMI				
	Nº Acciones antes de la Operación	Nº Acciones objeto de la Operación (netas)	Nº Total Acciones tras Operación	Capital Social (en €)	% Participac.
BCN 2001, S.L.	4.122.298	-30.305	4.091.993	4.091.993 €	5,21%
GRUPO DREOF II				***14.428.043 €***	***18,38%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	7.557.547		7.557.547	7.557.547 €	9,63%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	3.435.248		3.435.248	3.435.248 €	4,38%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	3.435.248		3.435.248	3.435.248 €	4,38%
GRUPO HAREL				***9.398.840 €***	***11,97%***
Harel Insurance Company Ltd.	4.819.716		4.819.716	4.819.716 €	6,14%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	3.908.046		3.908.046	3.908.046 €	4,98%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	76.118		76.118	76.118 €	0,10%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	594.960		594.960	594.960 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	10.305.745		10.305.745	10.305.745 €	13,13%
Anangu Group, S.L.U.	5.152.873		5.152.873	5.152.873 €	6,56%
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2, SAEULE FOR THE INVESTMENT GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL	6.183.448		6.183.448	6.183.448 €	7,88%
THE CHURCH PENSION FUND	12.366.896		12.366.896	12.366.896 €	15,75%
INMO, S.L.	4.122.299		4.122.299	4.122.299 €	5,25%
34 Accionistas minoritarios	12.119.558	30.305	12.149.863	12.149.863 €	15,48%
Meridia Real Estate III SOCIMI/Autocartera	300.000		300.000	300.000 €	0,38%
	78.500.000	**30.305**	**78.500.000**	**78.500.000 €**	**100,00%**

1.5 Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación en el MAB-SOCIMI

Las razones que han llevado a MERIDIA R.E. III SOCIMI a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (en adelante, la "**Ley de SOCIMI**"), en virtud del cual se establece que las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a

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

- Aumentar la capacidad de captación de recursos mediante el acceso a los mercados de capitales.
- Facilitar un mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- Facilitar liquidez a los accionistas minoritarios, vía cotización en un sistema multilateral de negociación.
- Incrementar la notoriedad, imagen de marca, transparencia y solvencia de la Sociedad, no sólo ante la comunidad inversora, sino también ante futuros clientes.

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

MERIDIA R.E. III SOCIMI es una sociedad anónima constituida con el objeto de invertir en activos inmobiliarios destinados al alquiler, principalmente oficinas y locales/centros comerciales, sin renunciar a activos logísticos, hoteles y otros formatos comerciales y/o residenciales, localizados en España, principalmente en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.

El periodo para la materialización de las inversiones previstas en el Acuerdo de Inversión se establece en 3 años, prorrogable por un año adicional, a partir del cual se llevará a cabo un proceso de desinversión. El plazo total comprensivo de los procesos de inversión y desinversión tendrá, tras la constitución de la Sociedad, un límite de 8 años, prorrogable por un año adicional tal como se describe en el punto 1.6.4 de este Documento Informativo sobre Política de Inversión.

Como se refiere en los puntos 1.3 y 1.4 de este Documento Informativo, para canalizar la inversión en los activos inmobiliarios, se constituyen sociedades específicas al efecto, acogidas igualmente al régimen fiscal especial de SOCIMI, filiales de MERIDIA R.E. III SOCIMI. A fecha de presentación de este Documento Informativo han sido constituidas 13 sociedades filiales.

Financiación del Grupo: La captación de recursos financieros para la realización de su actividad inversora la realiza la Sociedad mediante (i) ampliaciones de capital, (ii) financiación vía préstamos provenientes de sus propios Inversores, y/o (iii) acudiendo a la financiación bancaria.

El desembolso de los recursos procedentes de los Inversores se realiza a través de los Capital Call descritos en el punto 1.4 anterior, y siempre de forma puntual a medida que se hacen necesarios los fondos para la adquisición de nuevos inmuebles.

Por tanto, la fuente de financiación de cada inversión, y siempre con el destino de los fondos obtenidos asignado previamente para cada inversión, oportunamente aprobada, es:

- "Capital Calls" a los Inversores que tienen firmado el Acuerdo de Inversión[(*)], en proporción a su Commitment, y cuya aportación puede ser tanto vía ampliación de capital como de préstamo a la Sociedad, tal como ha quedado descrito en el punto 1.4 de este Documento Informativo.

- Financiación bancaria, mediante la contratación de préstamos, hipotecarios o no, por parte de las sociedades filiales.

En virtud del Acuerdo de Inversión firmado por MERIDIA CAPITAL, la Sociedad y los Inversores, tal como se ha referido en el punto 1.4 de este Documento Informativo, MERIDIA CAPITAL tiene delegadas por la Sociedad todas las funciones y actuaciones relacionadas con:

(i) La gestión de los Capital Calls y,

(ii) La aplicación de la estrategia de inversión de la Sociedad y la ejecución de su política de inversión (ver puntos 1.6.4 y 1.7 de este Documento Informativo), incluyendo la constitución de las Sub-SOCIMI.

[(*)] Nota: Es importante destacar que el Acuerdo de Inversión en lo relativo a las obligaciones y compromisos relativos a los Capital Calls, solo se hace extensible a aquellos inversores captados por la Gestora y que en su momento lo firmaron (los "Inversores"). De ninguna manera puede ni debe interpretarse que estos acuerdos son aplicables a cualesquiera otros inversores posteriores que no lo hayan firmado expresamente, o que adquieran acciones de la Sociedad en momentos posteriores a su incorporación a negociación en el MAB. Por lo tanto, cualquier otro inversor distinto de los anteriores no tiene obligación ni compromiso con estas actuaciones de la Gestora relativas a solicitar fondos (Capital Calls).

En el momento de la elaboración de este documento, la lista de los inversores que tienen suscrito el Acuerdo de Inversión son los que figuran como accionistas en el punto 1.4 anterior.

En dicho Acuerdo de Inversión se regulan igualmente los distintos ámbitos y órganos de decisión que afectan al negocio de la Sociedad.

Los principales órganos o áreas vinculados a la toma de decisiones relativas al negocio de la Sociedad, y su protocolo de actuación, son:

- *Área de Gestión de Real Estate:* Dentro de la organización interna de MERIDIA CAPITAL se encuentra el área de Gestión de Real Estate, dirigida por D. Juan Barba, el cual tiene la obligación de dedicarse al 100%.

  Esta área está dividida en dos departamentos: (i) uno encargado de, entre otras funciones, la identificación y análisis de las inversiones; la negociación y ejecución de las adquisiciones y desinversiones; las propuestas del Área de Gestión de Real Estate se elevan al Comité de Inversiones, y (ii) otro dedicado a la gestión de los activos.

- *Comité de Inversiones:* Es un órgano decisorio para temas relacionados con las inversiones y desinversiones, formado por el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad (D. Javier Faus), el Director del Área de Real Estate de MERIDIA CAPITAL (D. Juan Barba), y el Director Financiero de MERIDIA CAPITAL y Consejero Delegado de la Sociedad (D. Adalberto Cordoncillo).

  Las decisiones tomadas en el Comité de Inversión pasan al Consejo de Administración de la Sociedad.

- *Consejo de Administración de la Sociedad:* Órgano que refrenda las decisiones acordadas en el Comité de Inversión, y cuya composición puede verse en el punto 1.15 de este Documento Informativo.

- *Comité Asesor de la Sociedad:* Órgano de la Sociedad del que forman parte Inversores de referencia, junto al Presidente del Consejo de Administración (D. Javier Faus), cuyas funciones son, entre otras:

  - La resolución de posibles conflictos de interés en la actuación de la Gestora.
  - La supervisión del cumplimiento de la política de inversión de la Sociedad.
  - La supervisión de la información financiera.
  - La supervisión de la valoración realizada a la cartera de activos de la Sociedad.

Para el desarrollo de su negocio, la Sociedad ha delegado la gestión de los activos, las filiales y la propia Sociedad en MERIDIA CAPITAL, como sociedad especializada en inversión y gestión inmobiliarias. Un extracto de los términos del Contrato de Gestión está recogido en el punto 1.6.1. siguiente.

Características de los activos

La Sociedad ha adquirido, a través de sus filiales, edificios o unidades pertenecientes a edificios de oficinas, en Madrid, Barcelona y Navarra, y naves industriales y de logística en las provincias de Madrid y Toledo.

La mayoría de los inmuebles tienen carga hipotecaria. El saldo vivo de la deuda del Emisor con entidades de crédito, a 30 de septiembre de 2017, ascendía a 68.714 miles de euros en el largo plazo, y a 2.645 miles de euros en el corto plazo. Más detalle sobre los préstamos con entidades

de crédito puede verse en el punto 1.19 de este Documento Informativo. Posteriormente a la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017, se han formalizado dos créditos con garantía hipotecaria adicionales, por importe global de 23.850 miles de euros, tal como aparece en el nota "Hechos Posteriores" de la revisión limitada.

El Grupo tiene formalizadas pólizas de seguro con Generali España S.A. de Seguros y Reaseguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias, con un límite de cobertura de 107.203 miles de euros para el continente y 8.400 miles de euros para el contenido.

Descripción de los mercados en que opera la Sociedad

La presente descripción de los mercados en los que opera la Sociedad es un extracto del Informe elaborado por CBRE el cual cuenta con suficiente experiencia en el análisis de los mercados inmobiliarios.

En un escenario en el que continúa existiendo gran liquidez y tipos en niveles muy bajos, se mantiene el elevado interés por parte de los inversores, tanto nacionales como internacionales, así como de SOCIMI, fondos de inversión, y aseguradoras.

La inversión en activos comerciales en España, en 2016, ascendió a unos 13.900 millones de euros, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.

Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.

La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. Durante la primera mitad del 2017, se ha alcanzado un volumen total invertido de 1.106 millones de euros, lo que representa un 20% más respecto al mismo periodo del anterior ejercicio. De esta cifra, un 57% fue a parar a Madrid. Entre las operaciones más destacadas en este último trimestre se encuentran la compra por parte del fondo Tristan Capital del parque de oficinas Isla de Chamartín por 103 millones de euros; la venta de Mapfre a GMP de un edificio de oficinas por valor de 72 millones de euros, o la adquisición por parte de Colonial de Castellana 163 por 51 millones de euros.

En Madrid, la presión compradora por parte de fondos institucionales, unido a la falta de producto prime, han llevado las rentabilidades prime en el mercado de oficinas de la capital a

situarse en torno al 3,75%, frente al 4,25% de un año atrás. A esta compresión contribuyen las expectativas de crecimiento de rentas en el centro financiero y de negocios de la ciudad, a las que aún les falta recorrido. En periferia, las rentabilidades prime se mantienen estables, en torno al 5,50% en los ejes de la A-1 y la A-2.

En lo relativo a la zona de la A-6, durante el primer trimestre de 2017 se ha asistido a una moderada actividad inmobiliaria, que no ha contribuido a reducir la tasa de disponibilidad, que se sitúa en un 10,8%, frente al 9,8% del trimestre anterior.

La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.

La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Los compradores se están adaptando a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

El mercado de oficinas de Pamplona y sus alrededores, en el que la Sociedad ha realizado dos inversiones, ha despertado poco interés en los inversores durante estos años, con ausencia de transacciones relevantes en el mapa local. Los propietarios de este tipo de inmuebles suelen ser inversores con horizonte temporal a largo plazo, sin predisposición por vender. En este sentido, existe una oportunidad de posicionamiento en este mercado a rentabilidades más altas que en otras grandes ciudades, esperando un repunte de la demanda y crecimiento de rentas a largo plazo.

Hay una gran oferta a las afueras de la ciudad, principalmente debido al desarrollo de nuevos edificios de oficinas en los últimos años del “boom” económico (2005-2006). Estas nuevas oficinas son edificios independientes de construcción moderna aptos para la ocupación de varios inquilinos, y con grandes áreas designadas para aparcar. La demanda de ocupantes se ha debilitado desde 2008-2009. En el centro de la ciudad hay una mayor demanda de oficinas más pequeñas, ocupadas por pequeñas empresas y “oficinas regionales” de grandes empresas nacionales.

Por lo que se refiere al sector industrial y de logística, el volumen de inversión alcanza los 300 millones durante el primer trimestre de 2017, mientras que en 2016 se llegó a alcanzar los 931 millones. Madrid representa el 14% del total de dicha inversión en el primer trimestre de 2017, contratándose 130.000 m².

Por otra parte, el interés en naves de grandes superficies sigue creciendo, especialmente por el incremento del e-commerce, lo que influirá en la contratación futura. Sin embargo, existe aún falta de producto de calidad y superior a 20.000 m², lo que conlleva el desarrollo de nuevos proyectos. La mayor parte de los desarrollos en construcción se centran en la zona local, con 94.000 m² en construcción, donde se prevé que haya mayor demanda. A su vez es donde se concentra la mayor reserva de superficie aún por construir, con 376.000 m². Estos nuevos

proyectos se caracterizan por ser principalmente desarrollos a riesgo y proyectos llave en mano, y han llevado aparejados un incremento moderado de los valores de suelo, con una demanda importante de parcelas de +30.000 m².

La renta prime se sitúa en 5,25 €/m²/mes, si bien algunas operaciones superan dicho valor, como es el caso de una ampliación en San Fernando de Henares a finales de 2016. Se refleja la compresión de yields de la zona A-2, siendo la rentabilidad prime del 5.85%.

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

La Sociedad ha adquirido los activos inmobiliarios a través de sus sociedades filiales, descritas en el punto 1.3 de este Documento Informativo.

A fecha 30 de septiembre de 2017 solo tienen activos inmobiliarios en su balance las filiales MRE P-1, MRE P-2, MRE P-3, MRE P-4, MRE P-5 y MRE P-6. Con fecha posterior, 8 de noviembre de 2017, la filial MRE P-8 ha adquirido un centro comercial (Barnasud).

La cartera de las filiales de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 se compone de los siguientes activos inmobiliarios:

ACTIVOS DE MERIDIA R.E. III SOCIMI										
INMUEBLE	**POBLACIÓN**	**TIPOLOGÍA**	**UNIDADES**	**FECHA ADQUISIC.**	**S.B.A (m^2)**	**% s/ TOTAL S.B.A**	**RENTA BRUTA**	**% s/ TOTAL RENTA BRUTA**	**VALOR DE MERCADO**	**% s/ TOTAL VALOR MDO.**
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO UNO, S.L.U.										
OMEGA	Alcobendas (Madrid)	Oficinas	1 Edificio + 160 plazas aparcamiento	29/4/16	8.947	6,88%	428.112 €	4,45%	17.200.000 €	8,35%
Julián Camarillo, 4	Madrid	Oficinas	5 Edificios + 184 plazas aparcamiento	29/4/16	9.872	7,59%	1.254.732 €	13,04%	20.000.000 €	9,71%
Julián Camarillo, 29 CityPark	Madrid	Oficinas	2 Edificios + 51 plazas aparcamiento	29/4/16	5.186	3,99%	247.488 €	2,57%	8.000.000 €	3,89%
Julián Camarillo, 29 Diapason	Madrid	Oficinas	4 módulos de un edificio + 10 plazas aparcamiento	29/4/16	856	0,66%	15.144 €	0,16%	730.000 €	0,35%
Virgilio II	Pozuelo de Alarcón (Madrid)	Oficinas	1 Edificio + 94 plazas aparcamiento	29/4/16	4.444	3,42%	793.664 €	8,25%	7.800.000 €	3,79%
Nave Azuqueca	Azuqueca de Henares (Madrid)	Nave Logística	1 Nave	29/4/16	6.787	5,22%	267.936 €	2,79%	3.700.000 €	1,80%
Bruselas CityPark	Cornellá de Llobregat (Barcelona)	Oficinas	1 Edificio + 50 plazas aparcamiento	29/4/16	1.148	0,88%	74.273 €	0,77%	1.550.000 €	0,75%
Atenas CityPark	Cornellá de Llobregat (Barcelona)	Oficinas	1 Edificio + 18 plazas aparcamiento	29/4/16	1.908	1,47%	81.348 €	0,85%	2.370.000 €	1,15%
Londres CityPark	Cornellá de Llobregat (Barcelona)	Oficinas	1 Edificio + 25 plazas aparcamiento	29/4/16	2.490	1,91%	197.292 €	2,05%	2.970.000 €	1,44%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO DOS, S.L.U.										
Viladecans - Edificio Brasil	Viladecans (Barcelona)	Oficinas	1 Edificio + 128 plazas aparcamiento	6/10/16	10.682	8,21%	885.973 €	9,21%	16.080.000 €	7,81%
Viladecans - Edificio Australia	Viladecans (Barcelona)	Oficinas	1 Edificio + 156 plazas aparcamiento	6/10/16	12.802	9,84%	1.261.980 €	13,12%	20.200.000 €	9,81%

ACTIVOS DE MERIDIA R.E. III SOCIMI										
INMUEBLE	POBLACIÓN	TIPOLOGÍA	UNIDADES	FECHA ADQUISIC.	S.B.A (m^2)	% s/ TOTAL S.B.A	RENTA BRUTA	% s/ TOTAL RENTA BRUTA	VALOR DE MERCADO	% s/ TOTAL VALOR MDO.
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO TRES, S.L.U.										
Diagonal Business Park	Esplugues de Llobregat (Barcelona)	Oficinas	1 Edificio + 130 plazas aparcamiento	30/9/16	7.917	6,09%	619.685 €	6,44%	16.530.000 €	8,03%
Paseo Sant Joan, 75	Barcelona	Oficinas	1 Edificio + 24 plazas aparcamiento	30/9/16	3.778	2,90%	799.108 €	8,31%	11.880.000 €	5,77%
Torre Inbisa, Pl. Europa	Barcelona	Oficinas	2 plantas + 14 plazas aparcamiento	30/9/16	1.600	1,23%	290.079 €	3,02%	4.520.000 €	2,20%
Av. Diagonal, 453 Bis	Barcelona	Oficinas	2 plantas + 7 plazas aparcamiento	30/9/16	1.454	1,12%	214.723 €	2,23%	5.380.000 €	2,61%
Tenaria, Cordovilla	Galar (Navarra)	Oficinas	2 Edificios + 104 plazas aparcamiento	30/9/16	2.487	1,91%	520.011 €	5,41%	4.330.000 €	2,10%
Edificio La Estrella	Tajonar (Navarra)	Oficinas	4 módulos de oficina	30/9/16	368	0,28%	0 €	0,00%	280.000 €	0,14%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO CUATRO, S.L.U.										
Nave Seseña	Seseña (Toledo)	Nave Industial	Nave Industrial	30/6/17	38.964	29,96%	578.100 €	6,01%	12.900.000 €	6,27%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO CINCO, S.L.U.										
Suelo 22@	Barcelona	Suelo	Promoción de 2 Edificios Oficinas + 2 Edificios Residencial	13/7/17 y 2/8/17	No aplica		No aplica		32.372.520 €	15,72%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO SEIS, S.L.U.										
Julián Camarillo, 16-20	Madrid	Oficinas	1 Edificio + 132 plazas aparcamiento	21/7/17	8.373	6,44%	1.089.084 €	11,32%	17.100.000 €	8,31%

Esta información está elaborada en base a los informes presentados por CBRE relativos tanto a la valoración de los inmuebles en la cartera de MERIDIA R.E. III SOCIMI, como a la valoración de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017.

Con fecha posterior al informe de valoración emitido por CBRE, la Sociedad ha adquirido activos no incluidos en la valoración, la cual, a criterio de CBRE, no se ve modificada. Estos activos son:

- Local comercial en el edificio Diagonal Business Park, propiedad de MRE III PROYECTO TRES, S.L.U., y adquirido en fecha 5 de octubre de 2017.

- Tres naves industriales situados en el solar 22@, propiedad de MRE III PROYECTO CINCO, S.L.U., adquiridas en fechas 16 y 27 de octubre de 2017.

- Centro Comercial Barnasud, propiedad de MRE III PROYECTO OCHO, S.L.U., adquirido en fecha 8 de noviembre de 2017.

Con la adquisición de estos activos, el porcentaje de suelo en el activo total de la Sociedad asciende al 14,26%.

A continuación, se describen individualmente los activos que conforman la cartera de la Sociedad.

Nota: Las referencias a "periodo medio de maduración" deben entenderse como periodo medio de vencimiento de los contratos de arrendamiento.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO UNO, S.L.U.

OMEGA

El activo es el edificio A del complejo de oficinas Omega. Está ubicado en la Avenida de Barajas, 20 (Alcobendas) al norte de Madrid, pegado a la A-1. El parque fue desarrollado por Grosvenor en 2009 y tiene 6 edificios que suman 51.658 m^2 alquilables. Goza de buena comunicación a través de transporte privado y público. La propiedad tiene 7.401 m^2 de espacio de oficina repartidos sobre 5 pisos, y 1.546 m^2 de almacén ubicados en la terraza y en el semisótano, lo que da un total de 8.947 m^2 de espacio alquilable. Además, el edificio cuenta con 2 pisos subterráneos que tienen 161 plazas de aparcamiento. Fue construido en 2009.

El estado de conservación del inmueble es medio, y el nivel de calidades es bueno.

El grado de ocupación a 30/09/2017 es del 34,63% de la superficie alquilable (3.099 m^2), con contrato a largo plazo. Actualmente todo el espacio alquilado esta alquilado a Grupo Gransolar S.L. De las 161 plazas de aparcamiento están alquiladas 46.

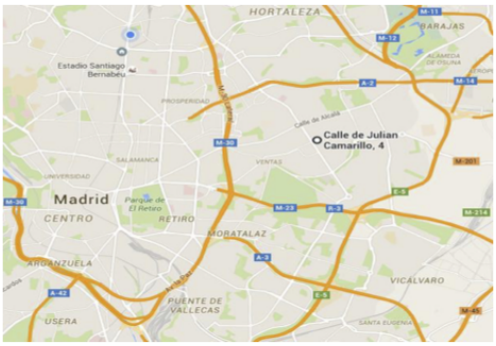
La renta contractual es de 11,51 €/m^2/mes, por encima de la renta de mercado bruta para la zona, que es de 10,33 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 7,59 años hasta el vencimiento.

Julián Camarillo, 4

Edificio de oficinas dentro de un parque empresarial formado por 5 edificios, ubicado en la calle Julián Camarillo 4, en la zona este de Madrid. La propiedad tiene una superficie de 9.872,40 m^2 distribuida en 4 plantas sobre rasante, con plantas diáfanas y con una imagen moderna, además

de 177 plazas de aparcamiento para coche y 7 para moto bajo rasante. El parque empresarial goza de video vigilancia en todos sus edificios. La zona se encuentra bien comunicada, teniendo en sus proximidades hasta 4 estaciones de Metro, además de varias líneas de autobús. Al estar fuera del anillo de la M-30, la zona no tiene aparcamiento regulado.



El edificio tiene un buen estado de conservación y goza de buenas calidades.

Está alquilado a BBVA en su totalidad, incluidas todas las plazas de aparcamiento.

La renta contractual es de 10,59 €/m^2/mes, ligeramente por debajo de la renta de mercado bruta para la zona, que es de 10,70 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 3,34 años hasta el vencimiento. Fue construido en 2002.

Julián Camarillo, 29 CityPark

La propiedad está formada por dos edificios de oficinas ubicados en la calle Julián Camarillo 29, dentro del distrito de San Blas-Canillejas, al este del centro de Madrid. Están en la principal zona de oficinas del distrito. Están relativamente cerca de la A-2 y de la M-30. La propiedad forma parte de un parque empresarial llamado CityPark que está formado por 7 edificios de oficinas. Ambos edificios cuentan con 4 plantas sobre rasante, que se pueden dividir en módulos, y una planta subterránea destinada a 51 plazas de aparcamiento. Hay locales comerciales en la planta baja de ambos edificios. El total de superficie bruta alquilable asciende a 5.186 m^2. Fue construido en 1992.

El estado del inmueble se puede calificar de medio, y las calidades son buenas.

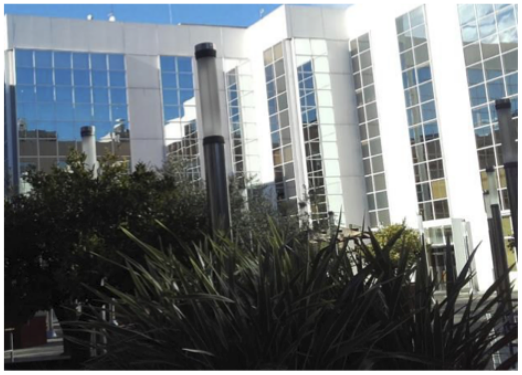
La propiedad tiene un grado de ocupación del 30,43% (1.589 m^2), y tiene alquiladas 2 de las 51 plazas de aparcamiento disponibles.

La renta contractual es de 12,98 €/m^2/mes, por encima de la renta de mercado bruta para la zona, que es de 10,69 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 7,00 años hasta el vencimiento.

Julián Camarillo 29 Diapason

La propiedad está formada por 4 módulos de oficinas ubicados en el edificio D del parque empresarial CityPark. El parque empresarial esta ubicado en calle Julián Camarillo, dentro del distrito de San Blas-Canillejas, al este del centro de Madrid. Están en la principal zona de oficinas del distrito. Están relativamente cerca de la A-2 y de la M-30. Dos de los módulos están en el tercer piso del edificio D1; uno en el tercer piso del edificio D2; y, el último en el cuarto piso del mismo edificio. Tienen 10 plazas de aparcamiento bajo rasante. En total disponen de una superficie bruta alquilable de 856 m^2. Fue construido en 1992.



El estado del inmueble es medio, y el nivel de calidades es bueno.

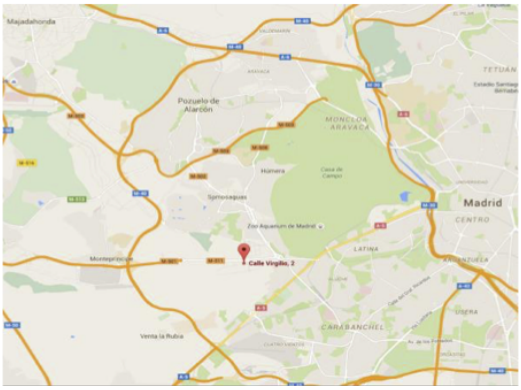
La propiedad tiene un grado de ocupación del 20,93% (175 m^2). Ninguna de las plazas de aparcamiento está alquilada.

La renta contractual es de 7,93 €/m^2/mes, por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 9,06 €/m^2/mes, por lo que presenta potencial de crecimiento de renta.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 5,43 años hasta el vencimiento.

Virgilio II

Edificio de oficinas con una superficie de 4,444 m^2 repartidas sobre 3 plantas sobre rasante, y 94 plazas de aparcamiento. El edificio está en Pozuelo de Alarcón, una población al noreste de Madrid. Dentro de Pozuelo de Alarcón, está ubicado en el parque de oficinas conocido como la Ciudad de la Imagen. En la Ciudad de la Imagen los inquilinos suelen estar relacionados con el sector audiovisual. El edificio es parte de un complejo de oficinas que contiene otros 4 edificios. Tres de ellos fueron construidos a la vez que el activo, en 1992, y uno fue construido en 2009 con un acabado más moderno. El activo de referencia está bordeando la M-511. Se encuentra completamente alquilado a Telefónica, con fecha de finalización de contrato diciembre de 2017. A fecha de presentación de este Documento Informativo se ha firmado una prórroga del contrato a septiembre de 2018.



Tanto el estado del inmueble como las calidades son buenas, y tiene una buena ubicación en la zona.

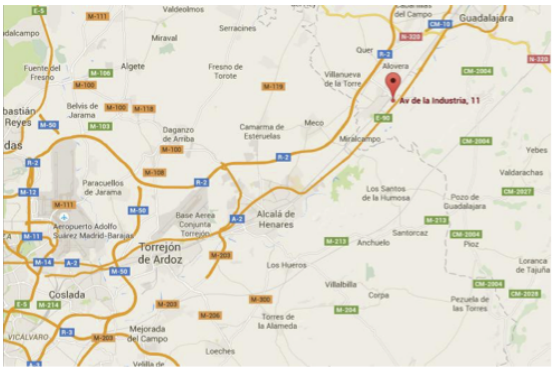
El grado de ocupación es del 100%, incluidas la totalidad de las plazas de aparcamiento.

La renta contractual es de 14,88 €/m^2/mes, por encima de la renta de mercado bruta, que es de 11,23 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 11 meses hasta el vencimiento.

Nave Azuqueca

Nave logística ubicada en Azuqueca de Henares, dentro del parque industrial Puerto Ceco, que es una zona industrial y logística consolidada. Está bien comunicada con la A-2 a través de la salida 44 de la misma. Al norte del activo está la R-2 y el pueblo de Azuqueca de Henares. Esta nave fue construida en 2000 y actualmente está alquilada a Atrian Supply Chain. La nave dispone de 6.787 m^2 de superficie bruta alquilable, y cuenta con 10 muelles de descarga y 2 puntos de acceso. Todos los muelles se acceden desde la Avenida de la Industria. La zona logística de la nave tiene una altura de 10 metros lo cual permite una capacidad de almacenaje de 5 niveles.



El estado de conservación del inmueble es bueno, y sus calidades medias.

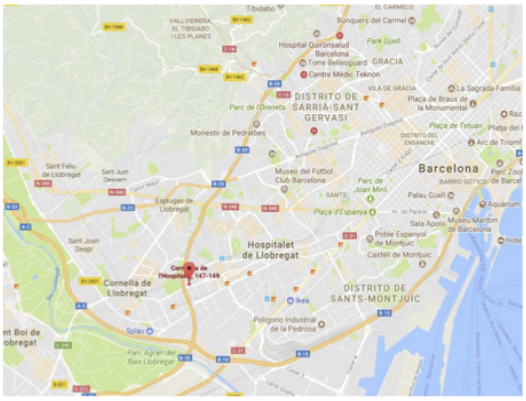
La propiedad tiene un grado de ocupación del 100%.

La renta contractual es de 3,29 €/m^2/mes, similar a la renta de mercado bruta, que es de 3,25 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 5,61 años hasta el vencimiento.

Bruselas CityPark

La propiedad está ubicada en Carretera de Hospitalet, 147-149, en el complejo empresarial Cornellà Citypark, un consolidado business park ubicado en la periférica ciudad de Cornellà de Llobregat, a 15 km al oeste de Barcelona ciudad. Bruselas Park está distribuido en dos plantas de oficinas: planta baja y primera planta, con una escalera interior y un ascensor que las conecta. Actualmente las plantas están distribuidas de forma flexible, con tres módulos en la planta baja y dos módulos en la primera planta. Dispone de 50 plazas de aparcamiento. La superficie bruta alquilable asciende a 1.148 m^2. El activo está dotado de buenas conexiones tanto en transporte público como privado, teniendo la B-20 que conecta directamente con el centro de la ciudad de Barcelona. Fue construido en el año 2000.



El edificio es moderno, con buen estado de conservación, y nivel de calidades bueno.

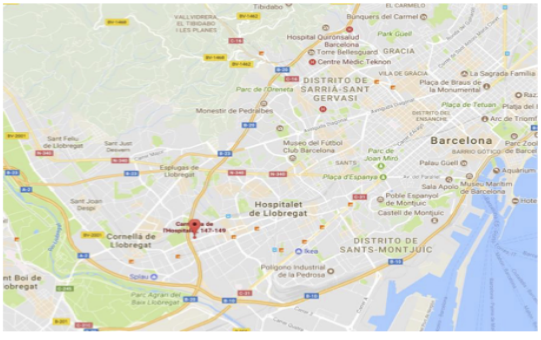
La propiedad tiene un grado de ocupación del 46,88% (538 m^2). Están alquiladas 18 de las 50 plazas de aparcamiento disponibles.

La renta contractual es de 11,50 €/m^2/mes, por encima de la renta de mercado bruta, que es de 10,32 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 3,97 años hasta el vencimiento.

Atenas CityPark

Atenas CityPark está ubicado en Carretera de Hospitalet, 147-149, en el complejo empresarial Cornellà Citypark, un consolidado business park ubicado en la periférica ciudad de Cornellà de Llobregat, a 15 km al oeste de Barcelona ciudad. Es un inmueble distribuido en tres plantas: planta baja y dos plantas superiores. Hay una escalera y un ascensor que conectan las tres plantas. Cada planta se distribuye a demanda del inquilino: existe la posibilidad de dividir las plantas en hasta tres módulos diferentes, o dejar un espacio diáfano entero para un solo inquilino. Dispone de 18 plazas de aparcamiento. En total, tiene 1.908 m^2 de superficie bruta alquilable. El activo está dotado de buenas conexiones tanto en transporte público como privado, teniendo la B-20 que conecta directamente con el centro de la ciudad de Barcelona. Fue construido en el año 2000.



El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

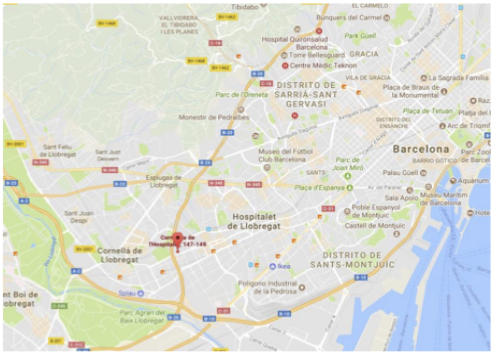
La propiedad tiene un grado de ocupación del 37,75% (720 m^2). Tienen alquiladas 3 de las 18 plazas de aparcamiento disponibles.

La renta contractual es de 9,41 €/m^2/mes, por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 10,32 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 2,75 años hasta el vencimiento.

Londres CityPark

Londres CityPark es un edificio ubicado en Carretera de Hospitalet, 147-149, en el complejo empresarial Cornellà Citypark, un consolidado business park ubicado en la periférica ciudad de Cornellà de Llobregat, a 15 km al oeste de Barcelona ciudad. El inmueble tiene 2.490 m^2 de superficie bruta alquilable, y dispone de 25 plazas de aparcamiento. Está distribuido en cuatro plantas: planta baja más tres plantas superiores, con una escalera interior y un ascensor que las conecta. Actualmente la distribución de las plantas es flexible, con tres módulos en la planta baja y entre uno y dos módulos en las otras plantas. El activo está dotado de buenas conexiones tanto en transporte público como privado, teniendo la B-20 que conecta directamente con el centro de la ciudad de Barcelona. Fue construido en el año 2000.



El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 88,35% (2.200 m^2).

La renta contractual es de 7,47 €/m^2/mes, por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 9,50 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 1,49 años hasta el vencimiento.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO DOS, S.L.U.

Viladecans – Edificio Brasil

Edificio de oficinas ubicado en c/ Catalunya 83, Viladecans, en Viladecans Business Park (complejo de 4 edificios), situado al Este de la población, junto a la C-32, que conecta directamente con la ciudad de Barcelona. Viladecans es una ciudad de la comarca del Baix Llobregat, 20 kms al Sur de Barcelona, cerca de El Prat de Llobregat y Sant Boi de Llobregat. El edificio dispone de 9.740 m^2 de oficinas, 586 m^2 de comercios, y el resto de superficie, hasta los 10.682 m^2 destinado a otros usos. Así mismo tiene 128 plazas de aparcamiento. El edificio dispone de planta baja, tres plantas sobre rasante, y trasteros y aparcamiento bajo rasante. Es un edificio moderno, construido en el año 2006, con dos entradas y mucha luz natural. Tiene muy buena comunicación vía transporte público y privado.

El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 72,19% (7.711 m^2), y tiene alquiladas la totalidad de las plazas disponibles.

La renta contractual es de 9,57 €/m^2/mes, por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 9,71 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 4,81 años hasta el vencimiento.

Viladecans – Edificio Australia

Edificio de oficinas ubicado en c/ Catalunya 83, Viladecans, en Viladecans Business Park (complejo de 4 edificios), situado al Este de la población, junto a la C-32, que conecta directamente con la ciudad de Barcelona. Viladecans es una ciudad de la comarca del Baix Llobregat, 20 kms al Sur de Barcelona, cerca de El Prat de Llobregat y Sant Boi de Llobregat. El edificio dispone de 12.100 m^2 de oficinas, 610 m^2 de comercios, y el resto de superficie, hasta los 12.802 m^2 destinado a otros usos, entre ellos trasteros y 156 plazas de aparcamiento. El edificio dispone de planta baja, tres plantas sobre rasante, y trasteros y aparcamiento bajo rasante. Es un edificio moderno, construido

en el año 2006, con dos entradas y mucha luz natural. Tiene muy buena comunicación vía transporte público y privado.

El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 89,18% (11.417 m^2). Las plazas de aparcamiento que tienen alquiladas asciende a 141 de las 156 disponibles.

La renta contractual es de 9,21 €/m^2/mes, por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 10,12 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 5,23 años hasta el vencimiento.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO TRES, S.L.U.

Diagonal Business Park

Edificio ubicado en Avenida del Països Catalans, 34-36-38 en Esplugues de Llobregat, barrio situado al suroeste de la ciudad de Barcelona, a unos 10 km del centro de la ciudad. Muchas empresas líderes han establecido su sede en la zona, incluyendo empresas como Cobega, Coca-Cola, Codorniú o Nestlé. El inmueble tiene 8.623 m2 de superficie bruta alquilable, que incluye ocho pisos de oficinas, y planta baja que incluye un vestíbulo de entrada y una unidad de uso comercial, sobre rasante, y 160 unidades de estacionamiento bajo rasante distribuidas en tres sótanos. La propiedad fue construida en 2005.

El local comercial de la planta baja, que no pertenecía a la Sociedad, y está ocupado por un restaurante, ha sido adquirido por ésta con fecha 5 de octubre de 2017, por lo que pasa a ser propietaria del edificio entero. Dicho evento ha sido recogido en el epígrafe “Hechos Posteriores” tanto del informe de valoración como del informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017. Así mismo, dicha adquisición se detalla en el punto 1.10 de este Documento Informativo.

Muy bien comunicado vía transporte público y privado.

El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

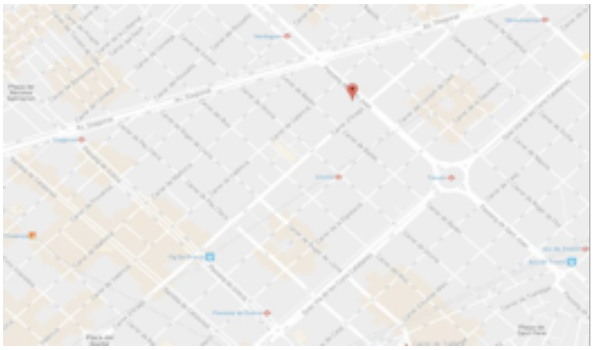
La propiedad tiene un grado de ocupación del 94,50% (8.148 m^2), y tiene alquiladas 151 plazas de aparcamiento de las 160 disponibles.

La renta contractual es de 7,81 €/m^2/mes, muy por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 11,59 €/m^2/mes

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 6,73 años hasta el vencimiento.

Paseo Sant Joan, 75

Edificio de oficinas situado en el Paseo de Sant Joan, 57, avenida muy céntrica de Barcelona que cruza Gran Via de les Corts Catalanes y la Avenida Diagonal. Está distribuido en una planta baja y 10 plantas sobre rasante, con un total de 3.778 m^2 de espacio de oficinas, y 24 plazas de aparcamiento distribuidas en tres plantas subterráneas. El edificio se construyó en 1974 y se reformó en 2008, con un interior con acabados muy buenos, con suelos técnicos e iluminación de techo. Tiene un único inquilino. Muy bien conectado vía transporte público y privado.



El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 100,00%, incluidas todas las plazas de aparcamiento disponibles.

La renta contractual es de 17,63 €/m^2/mes, muy por encima de la renta de mercado bruta, que es de 14,89 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 3,78 años hasta el vencimiento.

Torre Inbisa. Pl. Europa

Los activos bajo valoración son dos plantas de oficinas (plantas 1 y 12) ubicadas en la "Torre Inbisa" y 14 plazas de parking. Torre Inbisa está ubicada en Plaza Europa, 9-11, Barcelona. Se construyó en 2010 y tiene un total de 24 plantas de oficinas, con una altura de 103 metros y con una superficie bruta alquilable total de 1.600 m^2. Dispone de 14 plazas de aparcamiento. Tiene una fachada de cristal que permite la entrada de luz natural a las oficinas. Las oficinas tienen muy buenos acabados de techos suspendidos y suelo técnico. Torre Inbisa se encuentra en una de las zonas más activas en cuanto a inversión en oficinas después del 22@. La Plaza Europa está ubicada en el sur-oeste de la ciudad de Barcelona con acceso directo al centro de la ciudad y muy buenas conexiones tanto en transporte público como en privado.

El edificio es moderno, con muy buen estado de conservación, y nivel de calidades muy bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 100,00%, incluidas todas las plazas de aparcamiento.

La renta contractual es de 15,11 €/m^2/mes, por encima de la renta de mercado bruta, que es de 13,29 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 6,29 años hasta el vencimiento.

Av. Diagonal, 453 Bis

El activo se sitúa en la ciudad de Barcelona, en la Avenida Diagonal, 453 Bis, aunque según la referencia catastral y las "notas simples" la propiedad está ubicada en calle Buenos Aires, 62.

La inversión de la Sociedad se concreta en las plantas 2 y 7 del edificio, con una superficie bruta alquilable total de 1.454 m^2, y 7 plazas de aparcamiento. Cada planta se puede dividir en 3 módulos, según las necesidades de cada inquilino.

La propiedad está muy bien conectada tanto por transporte público como privado, y se encuentra a 30 minutos del aeropuerto y a 10 minutos de la estación de tren Barcelona-Sants.

El edificio fue construido en 1969.

El edificio es moderno, con buen estado de conservación, y nivel de calidades bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 73,16% (1.064 m^2), y tiene alquiladas 6 de las 7 plazas de aparcamiento disponibles.

La renta contractual es de 16,82 €/m^2/mes, ligeramente por encima de la renta de mercado bruta, que es de 16,04 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 2,63 años hasta el vencimiento.

Tenaria, Cordovilla

La propiedad se corresponde con un complejo de oficinas en forma de "H" formado por dos edificios adyacentes ubicada en Carretera de Zaragoza, km. 3, en el término municipal de Galar (Navarra). Es la principal entrada/salida sur de Pamplona. Cuenta con tres plantas (sótano, planta baja y primera planta) con una superficie bruta alquilable total de 2.487 m^2, dos accesos independientes, así como aparcamiento subterráneo y exterior con 104 plazas de aparcamiento en total. Las especificaciones interiores de las oficinas son de un nivel medio-alto, con sistema de aire acondicionado, techos suspendidos y suelos técnicos (Vodafone), así como con buena luz

natural. La distribución interior es adecuada para espacios diáfanos y compartimentados. Esta zona se encuentra altamente influenciada por la presencia del área comercial La Morea-La Galaria, así como la futura tienda de Ikea en las antiguas instalaciones de Superser. Se encuentra bien comunicado con el centro de Pamplona. Se construyó en el año 1974.

El inmueble tiene un buen estado de conservación, y nivel de calidades bueno.

Está alquilado a 2 inquilinos de reconocido prestigio.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 100,00%, incluida la totalidad de las plazas de aparcamiento.

La renta contractual es de 17,42 €/m^2/mes, prácticamente duplicando la renta de mercado bruta, que es de 8,85 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 4,52 años hasta el vencimiento.

Edificio La Estrella

La propiedad de referencia forma parte del edificio de oficinas “La Estrella” situado en el corazón del polígono industrial Berroa, un parque empresarial desarrollado por el gobierno regional de Navarra en 2005 en la población de Tajonar, a las afueras de Pamplona. En concreto, se compone de cuatro módulos independientes de oficina en planta primera, con un total de superficie bruta alquilable de 368 m^2. Los módulos propiedad de la sociedad son: D-1; D-2; F-1; y F-3. Cuenta con una distribución diáfana en su interior y una buena luz natural, así como techos suspendidos, suelo técnico, e instalación de aire acondicionado. También disponen de áreas comunes como aseos, ascensores y escaleras con puntos de emergencia externos en cada piso. Se beneficia de buenas comunicaciones a través de la autopista AP-15 que conecta Pamplona y Madrid vía Zaragoza, y a través de la carretera de circunvalación PA-30 con la frontera francesa.

El inmueble tiene un buen estado de conservación, y nivel de calidades bueno.

Está desocupado en su totalidad.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO CUATRO, S.L.U.

Nave Seseña

Nave industrial con una superficie de 38.964 m^2, ubicada en el parque industrial Cuesta de la Reina en Seseña, dentro de la provincia de Toledo. Esta zona se denomina Seseña Nuevo y es una zona consolidada con varias naves logísticas e industriales. La nave tiene 27 muelles de carga y 12 altura. El interior de la nave está dividida en 4 módulos, 3 de ellos ocupados por DHL y uno ocupado por Blanco. El módulo de Blanco no está siendo utilizado debido a la situación de la empresa. El inmueble está muy bien ubicado, con acceso directo a la A-4. Fue construida en 2004.

El inmueble tiene un estado de conservación y un nivel de calidades medio.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 100,00%.

La renta contractual es de 1,24 €/m^2/mes, muy por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 2,80 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 1,58 años hasta el vencimiento.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO CINCO, S.A.

Suelo 22@

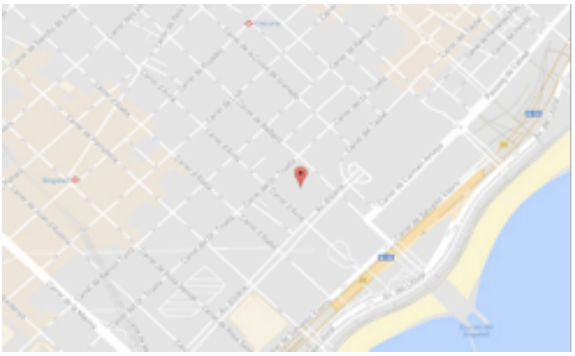
Se trata de un complejo delimitado por las calles Ávila, Doctor Trueta, Badajoz, y Avda. Icaria, en la zona del 22@ Barcelona, una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad.

Es un polígono de actuación urbanística para el que se aprobó, por acuerdo del Pleno del Consejo Municipal del Ayuntamiento de Barcelona de 28 de noviembre de 2008, un Plan de Mejora Urbana (PMU), publicado en el BOP de 8 de enero de 2009. De acuerdo con el PMU, el polígono se encuentra formado por suelos calificados como una subzona 22@T, destinados oficinas, subzona 22@T1 destinados a vivienda no convencional, y subzona 22@HS, destinados a vivienda de protección pública. Además, se califica suelo para un sistema de espacios libres de nueva creación y para equipamientos.

El citado polígono de actuación urbanística tiene una superficie de 14.455,45m^2 y está integrado por 27 fincas registrales. Las edificaciones existentes en las fincas, antes ocupadas por actividades industriales, de almacén, comerciales, talleres y similares, se encuentran actualmente desocupados, habiéndose iniciado el proceso de derribo de las citadas edificaciones existentes, para lo que se dispone de las oportunas licencias de derribo. De todos los inmuebles, hay dos que son considerados como inmuebles históricos protegidos (la antigua fábrica de hielo La Siberia, y el edificio de Industrias Deslite), que aportan unos 6.892m^2, y que no van a ser demolidos.

La zona está muy bien comunicada, con acceso rápido a la ronda Litoral y a 15/20 minutos del aeropuerto y del centro de Barcelona. En cuanto a transporte público, está bien conectado a través de la red de metro, tranvía y autobús.

De acuerdo con las determinaciones del PMU, el polígono de actuación debe desarrollarse por el sistema de reparcelación en su modalidad de compensación básica. La Sociedad ha redactado ya el proyecto de reparcelación que espera presentar al Ayuntamiento de Barcelona a principios del 2018. En paralelo, la Sociedad está preparando también el proyecto de urbanización que presentará al Ayuntamiento conjuntamente con el citado proyecto de reparcelación.



Con fecha 16 y 27 de octubre de 2017, la Sociedad ha adquirido tres naves industriales sitas en este complejo. Dicha adquisición se detalla en el punto 1.10 de este Documento Informativo.

A fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad ha solicitado licencias de derribo de los inmuebles a demoler, habiendo sido ya concedidas por el Ayuntamiento de Barcelona.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO SEIS, S.L.U.

Julián Camarillo, 16-20

Edificio de oficinas ubicado en la Calle Julián Camarillo 16-20, en la zona este de Madrid. Tiene 5 plantas sobre rasante, con una superficie bruta alquilable de 8.373 m², y dos bajo rasante con 132 plazas de aparcamiento.. El edificio goza de buenas calidades, con plantas diáfanas con posibilidad de dividir hasta en 4 módulos, y con una imagen moderna en lo que respecta a su implantación, con acabados de alta calidad. La zona se encuentra bien comunicada, teniendo en sus proximidades hasta 4 estaciones de Metro, además de varias líneas de autobús. Al estar fuera del anillo de la M-30, la zona no tiene aparcamiento regulado. La propiedad se encuentra totalmente alquilada a la compañía INDRA. El inmueble fue construido en 2002.

El inmueble tiene un buen estado de conservación y un nivel de calidades muy bueno.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 100,00%, incluidas la totalidad de las plazas de aparcamiento.

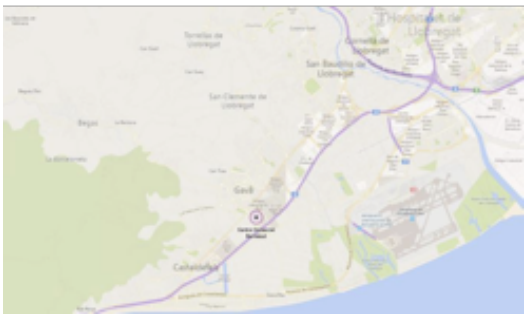
La renta contractual es de 10,84 €/m^2/mes, algo por debajo de la renta de mercado bruta, que es de 11,33 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 3,25 años hasta el vencimiento.

Inmuebles propiedad de MRE III PROYECTO OCHO, S.L.U.

Barnasud

Centro comercial localizado en la localidad de Gavà, al suroeste de la ciudad de Barcelona, en la zona del Baix Llobregat. Se encuentra en Carrer Progres, en un área de parque industrial a las afueras de Gavà, y conectado con Barcelona por la C-32. Barnasud es un complejo comercial y de ocio, con una superficie bruta alquilable de 34.358 m^2, que ofrece los siguientes servicios: supermercados y tiendas de conveniencia, tiendas de moda, restaurantes, cine, un gimnasio, y estacionamiento. También incluye una nave ligada a una concesión operada por una bolera. La propiedad tiene inquilinos bien conocidos. Los principales operadores dentro del centro son Carrefour, MediaMarkt, Mango, Springfield, Muy Mucho y Sprinter. Dispone de 900 plazas de aparcamiento. Dispone de buenas comunicaciones de transporte con automóvil, líneas de autobús, tren y bicicleta.



Es un centro comercial secundario en la periferia de Barcelona, construido en el año 1997, que en la actualidad tiene un buen estado de conservación y buenas calidades.

El activo ha sido adquirido por la Sociedad con fecha 8 de noviembre de 2017. Dicha adquisición se detalla en el punto 1.10 de este Documento Informativo.

La propiedad tiene un grado de ocupación del 95,52% (32.818 m^2).

La renta contractual es de 9,74 €/m^2/mes, ligeramente por encima de la renta de mercado bruta, que es de 9,15 €/m^2/mes.

El periodo medio de maduración de los contratos de alquiler es de 9,75 años hasta el vencimiento.

Periodo de amortización de los activos

El periodo de amortización contable de los activos es de 50 años.

Gestión de los inmuebles y de la Sociedad

La Sociedad ha firmado, con fecha 5 de febrero de 2016, un Contrato de Gestión (en adelante el "**Contrato**") con MERIDIA CAPITAL, por el cual delega en esta gestora su representación, la supervisión de las labores administrativas, contables, fiscales, legales, gestión de arrendamientos, contratos de suministros y servicios, etc., y la gestión de las decisiones de inversión y desinversión, etc. de la Sociedad.

Así mismo, la Sociedad ha encomendado a MERIDIA CAPITAL la gestión y administración de la totalidad de los activos que formen el patrimonio de MERIDIA R.E. III SOCIMI y de sus filiales, junto con la representación de las mismas. A tal efecto, la Gestora cuenta con los más amplios poderes para actuar en nombre de la Sociedad y sus filiales, con las siguientes salvedades:

- Aquellas materias que, según la legislación española, la regulación aplicable, los Estatutos Sociales y/o los términos y condiciones del contrato de gestión, sean competencia exclusiva de la Junta General de Accionistas, de mayorías cualificadas específicas de socios/accionistas, del Consejo de Administración y/o de otros órganos de gobierno (Comité Asesor y/o Comité de Inversiones).

- Las directrices, recomendaciones e instrucciones que pudiera proponer el Comité Asesor de MERIDIA R.E. III SOCIMI, sin que ello afecte a la capacidad de la Gestora en la organización y gestión de las actividades de la Sociedad y sus filiales.

MERIDIA CAPITAL no gestiona vehículos de inversión ni activos inmobiliarios de terceros.

A continuación, se detallan los puntos más relevantes del contenido del Contrato entre la Sociedad y la Gestora:

<u>Servicios relacionados con la gestión de inversiones</u>

- 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).

- Llevar a cabo el seguimiento y monitorización de las inversiones, y la toma de decisiones relativas a: (i) inversiones para remodelación de inmuebles, y (ii) política de alquileres.

- 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.

- 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, etc); 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.

Así mismo, la Gestora se compromete a dar soporte a la Sociedad tanto en el proceso de incorporación de MERIDIA R.E. SOCIMI a negociación en el MAB, como 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 R.E. 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.

Remuneración

- *Comisión de gestión:* 1,5% anual sobre el montante del Total Commitment, calculado en proporción al tiempo transcurrido desde la fecha de la aportación de los primeros fondos a la Sociedad, y excluyendo del cómputo el montante de fondos propios utilizados en inversiones ya liquidadas o amortizadas previamente al devengo de los honorarios de gestión, y excluyendo también cualquier aportación de fondos realizadas expresamente para el pago de la comisión de gestión o gastos de la Sociedad.

La comisión de gestión se devengará y liquidará por semestres anticipados, en los 5 primeros días del periodo. El impago o los retrasos en el pago de los honorarios de gestión conllevará unos intereses de demora (Euribor a 1 año + 1200 puntos básicos) desde la finalización de dicho periodo (5 días) hasta el día de pago efectivo.

La Gestora ha facturado a la Sociedad, en concepto de comisiones de gestión, la cantidad de 822.259€ (IVA no incluido) durante el ejercicio 2016, y de 3.543.417€ (IVA no incluido) correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2017.

- *Comisión de éxito:*

La comisión de éxito se genera una vez liquidadas las inversiones y la sociedad filial titular de la inversión, de acuerdo con el siguiente esquema:

a. Será distribuido, a los inversores que han firmado el Acuerdo de Inversión, el resultado de la suma de los siguientes montantes: (i) el total de Disbursed Funds, y (ii) una TIR del 8% anual sobre los citados Disbursed Funds.

   El importe a distribuir excedente del sumatorio de los puntos (i) y (ii) anteriores se repartirá al 50% entre los Inversores y la Gestora, hasta que ésta última alcance el límite cuantitativo del 20%. A la retribución resultante se le denomina "Catch-up".

b. En su caso, el restante importe a distribuir (exceso sobre la cifra resultante de sumar los puntos (i), (ii), y el denominado "Catch-up", descritos en el apartado a. anterior, si hubiere tal exceso, se distribuirá a razón del 80% para los Inversores y del 20% para la Gestora.

Exclusión de responsabilidad

La Gestora no garantiza ni asegura a la Sociedad la consecución de los objetivos de inversión ni de la TIR de cada inversión, ni garantiza ni asegura la existencia (ni la cuantía, en su caso) de ningún tipo de retorno sobre el capital invertido.

La Sociedad exonera expresamente a la Gestora y su personal, de cualquier responsabilidad derivada de daños o pérdidas directas o indirectas, reclamaciones, costes, gastos (incluidos honorarios de abogados), pérdida de beneficios, no consecución de objetivos, o incumplimiento de las expectativas de negocio, como resultado de cualquier riesgo inherente a la naturaleza de las inversiones, a excepción de aquellas que se deriven de actuaciones fraudulentas, negligencia grave, o conducta dolosa.

Conflictos de interés

La Sociedad es plenamente consciente, exonera, y acepta, que:

a. La Gestora y/o cualquier compañía perteneciente a su grupo, y su equipo directivo, representantes y empleados, pueden proveer de los mismos servicios contenidos en este Contrato, incluidos el asesoramiento y gestión de inversiones inmobiliarias, a otras compañías de su grupo, lo que puede dar lugar a que se produzcan situaciones de conflicto de interés con relación a todas o alguna de las inversiones.

b. La Gestora y los Inversores pueden ser accionistas en compañías que compitan o puedan competir en relación a las inversiones y/o el objetivo de la Sociedad.

c. La Gestora tiene delegada por la Sociedad la función de realizar los pagos en concepto de comisiones de gestión y cualquier otro coste o gasto debido a la Gestora, de acuerdo con los términos del Contrato.

d. El Comité Asesor de la Sociedad, o cualquier otro órgano corporativo competente de la misma, pueden ser informados y aceptar o autorizar cualquier otro conflicto de interés que pudiera surgir en relación con la Gestora.

De acuerdo con los términos del Contrato, D. Juan Barba (Director del Área de Gestión de Real Estate de la Gestora) está obligado a dedicar el 100% de su tiempo de trabajo a la Sociedad, y D. Javier Faus (Presidente de la Gestora, y Presidente de MERIDIA R.E. III) tiene el derecho a prestar servicios de asesoramiento, mantener relaciones financieras, contractuales o de cualquier otro tipo, con organizaciones privadas dedicadas a actividades como la filantropía, organizaciones caritativas, organizaciones deportivas, y no tiene la obligación de dedicarse en exclusiva a la Sociedad.

Proveedores de Servicios

La Gestora puede contratar a terceras entidades para proveer determinados servicios requeridos por la Sociedad, distintos de los servicios de gestión recogidos en el Contrato.

La Gestora se asegurará de que dichos proveedores de servicios cumplan y actúen de acuerdo con la legislación aplicable, y cumplan y actúen de acuerdo con estándares de mercado de alto nivel.

En cualquier caso, la Gestora no se hace responsable de los servicios provistos por entidades terceras.

Plazo de vigencia del Contrato

El Contrato tendrá una duración inicial de ocho (8) años desde su firma, el 5 de febrero de 2016, que se podrá prorrogar, a solicitud de la Gestora, por un año adicional, dando lugar a una duración máxima total de nueve (9) años.

La aprobación a dicha prórroga adicional de un año requerirá de la aprobación de los inversores cuyos Commitments representen más del 81% del Total Commitment de la Sociedad.

En cualquier caso, la duración del Contrato nunca excederá, y por lo tanto estará sujeta, a la vida contractual de la Sociedad.

El Contrato finalizará antes de su vencimiento si ocurriesen cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. A discreción de cualquiera de las partes tras la terminación del Acuerdo de Inversión.

b. A discreción de la Gestora, por ejemplo, ante el incumplimiento de las obligaciones suscritas por un inversor en el Acuerdo de Inversión, previa notificación al inversor y envío de nota informativa al resto de inversores.

c. A discreción de la Sociedad, comunicándolo previamente a la Gestora, para lo que se requiere la aprobación en Junta General de Accionistas, por mayoría cualificada:

   (i) Del 75% de los votos, cuando el motivo sea que la Gestora haya cometido una negligencia grave, fraude o conducta dolosa bajo este Contrato, si dicho incumplimiento, que deberá ser material, no se ha resuelto en el plazo de quince (15) días laborables desde el correspondiente requerimiento por escrito por parte de la Sociedad; o

   (ii) Del 81% en cualquier otro caso.

   En el caso de terminación del Contrato por el motivo descrito en el punto c.(i) anterior, la Gestora pierde todo derecho a percibir comisión de éxito, pero no a reclamar el pago de posibles gastos en los que haya incurrido, y a percibir las comisiones de gestión que se le debieran hasta la fecha.

d. Por acuerdo mutuo de las partes.

En el caso de terminación del Contrato por cualquier causa de entre las descritas, a excepción de la recogida en el punto c.(i) anterior, la Gestora tendrá derecho a percibir:

- La comisión de éxito correspondiente a cualquier inversión efectivamente realizada antes de la terminación del Contrato.

- Una comisión de gestión equivalente a 6 meses, y la comisión de éxito acumulada a la fecha de terminación del Contrato, basada en la última valoración de la Sociedad.

1.6.2 Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

Los inquilinos firman en el contrato una cláusula por la cual se obligan a dejar el inmueble en el mismo estado en que se les arrendó, por lo que corren con el coste correspondiente.

No obstante, el gasto medio por cambio de arrendatario asciende al 15-18% de la primera anualidad del contrato firmado.

1.6.3. Información Fiscal

Con fecha 27 de abril de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009, decisión tomada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de fecha 6 de abril de 2016 y que se adjunta como **Anexo I.**

A la vista de lo anterior, el presente apartado de este Documento Informativo contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor a la fecha de aprobación del presente Documento Informativo, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes, en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (por ejemplo las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, Fondos de Pensiones, Cooperativas, entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán presentar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores habrán de estar atentos a los cambios que se puedan experimentar en la legislación vigente en cada momento, o en los criterios interpretativos de la misma.

La información contenida en esta sección se limita a cuestiones de índole fiscal, por lo que los inversores o potenciales inversores no deben utilizar la misma en relación con otras áreas, incluyendo, entre otras, la legalidad de las operaciones relacionadas con la adquisición de las acciones de la Sociedad.

Las principales características del régimen fiscal son las siguientes:

Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen Fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**")

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el IS del régimen fiscal

especial en ella regulado. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen fiscal especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general del IS):

a) Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.

b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ("**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general, del 25% a partir del periodo impositivo 2016, en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

c) A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos d) y e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen fiscal especial.

g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios

distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante **"Socios Cualificados"**), cuando dichos dividendos, en sede de dichos accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a efectos fiscales en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y requisito de inversión, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10% (se recoge en el punto 1.23.4 la interpretación de la Dirección General Tributaria sobre dicho tipo impositivo).

h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

   A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto (régimen de salida), que no detallamos en el presente Documento Informativo.

j) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITP-AJD**")

Las operaciones de constitución y aumento del capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de operaciones societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**")

Los dividendos, las primas de asistencia a juntas generales y las participaciones en los beneficios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF ("**LIRPF**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables a partir del periodo impositivo 2016 son el 19% (para los primeros 6.000 euros), 21% (para las rentas comprendidas entre 6.000,01 euros y 50.000 euros) y 23% (para las rentas que excedan los 50.000 euros).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") con establecimiento permanente ("**EP**")

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la

participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), que será deducible de la cuota líquida según las normas generales, excepto que se trate de entidades que reúnan los requisitos para la aplicación de la Ley de SOCIMI.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% a partir del periodo impositivo 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de las SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos accionistas que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, un tipo de gravamen del 10%.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**"), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por España con el país de residencia del inversor, siempre y cuando se acredite la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado de residencia.

Se requiere un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario especifico. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor no residente fiscal en España correspondiente, dicho inversor podrá solicitar a la Hacienda Pública española la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

Practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes fiscales en España no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR,

respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (con carácter general, un 25% a partir del periodo impositivo 2016).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes fiscales en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% a partir del periodo impositivo 2016).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes fiscales en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (de conformidad con el artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El inversor no residente fiscal en España estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor. En este caso, el inversor no

residente fiscal en España habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio ("**IP**")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas especificas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, vuelve a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. En consecuencia, para el periodo impositivo 2017, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma. No es posible descartar que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se mantenga en 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(iv) Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("**ISD**")

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes fiscales o no en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de las acciones.

No obstante, las personas jurídicas, contribuyentes del IS o del IRNR (con EP o sin EP) no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS o del IRNR anteriormente descritas, respectivamente, y sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

En el caso de la adquisición de las acciones por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España.

De igual forma, en la adquisición de las acciones por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e "*intervivos*", los inversores no residentes fiscales en España pero residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales.

(v) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el R.D. 4/2015 de 23 de octubre).

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

Política de inversión

La política de inversión de la Sociedad es ejecutada por la Gestora, de acuerdo con lo recogido en el Acuerdo de Inversión.

El periodo de tiempo para acometer las inversiones de la Sociedad es de 3 años desde el 5 de febrero de 2016, prorrogable por un año adicional (en adelante, "**Commitment Period**"), transcurrido el cual se comenzará con un proceso de desinversión en el plazo de los 4-5 años siguientes. Las desinversiones en los activos, de acuerdo con el mandato actual a la Gestora, podrían dar lugar a la liquidación de la sociedad filial titular de los mismos, en su caso.

Los criterios que rigen dicha política de inversión son:

Criterios de inversión

- *Tipos de activos*

  La Sociedad diversificará sus inversiones entre los activos objetivo: oficinas, locales comerciales, logística, hoteles y otros formatos comerciales y/o residenciales, incluyendo desarrollos, utilizando como vehículos de inversión las Sub-SOCIMI constituidas al efecto.

  Los porcentajes a asignar a cada tipología de activo serán:

  a. No menos del 65% de los Committed Funds se destinará a oficinas y locales comerciales.

  b. No más del 25% de los Committed Funds se destinará a otros tipos de activos comerciales y/o residenciales.

- *Restricciones*

  a. Ponderación de la cartera: Ningún activo tendrá un peso superior al 15% de los Committed Funds.

  b. Diversificación de inquilinos: Ningún arrendatario supondrá más del 15% del total de las rentas obtenidas por la Sociedad.

  c. Desarrollos: No se destinará más del 20% de los Committed Funds a proyectos de desarrollo urbanístico.

  d. Sociedades inmobiliarias: No se realizarán inversiones minoritarias en sociedades inmobiliarias (exceptuando las filiales).

  e. Inversiones en suelo: Principalmente limitadas a suelo consolidado finalista. En casos excepcionales, la Sociedad podrá adquirir suelo no consolidado con poco riesgo en su desarrollo, y por un montante limitado a un máximo del 5% de los Committed Funds.

  f. Activos en arrendamiento financiero: No se harán inversiones en forma de arrendamiento financiero.

g. Localizaciones: Todas las inversiones se localizarán en España y no menos del 65% de los Committed Funds estarán localizadas en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.

h. Divisa: Considerando el ámbito geográfico, todas las inversiones se harán en euros o en la moneda de curso legal en España en ese momento. No se permitirá la inversión en ninguna otra divisa, a menos que lo autorice expresamente el Consejo de Administración de la Sociedad.

i. Restricciones derivadas del régimen fiscal especial de SOCIMI: Se observará cualquier restricción en materia de inversiones, derivada de la aplicación del régimen de SOCIMI.

j. La Sociedad no efectuará inversiones a descuento en (i) préstamos en mora (*distressed loans*), créditos, deuda (ni individual ni carteras de deuda), con subyacente de activos inmobiliarios; ni en (ii) activos hipotecarios titulizados (*commercial mortgage-backed securities – CMBS*), o valores representativos de derechos reales, conducente a adquirir un activo, cuando el total de la inversión supere el 10% del valor neto del activo (NAV) de la Sociedad.

Criterios de apalancamiento

La Gestora procurará optimizar la estructura de apalancamiento para maximizar los retornos de los inversores.

Para el cálculo del nivel de apalancamiento no se tendrán en cuenta ni los Facility Agreements ni los préstamos inter-compañías, sino únicamente la financiación procedente de instituciones financieras.

Como principio general, la Sociedad procurará mantener un nivel de apalancamiento por debajo del 65% del valor de su activo.

Se aplicarán los siguientes límites al apalancamiento:

a. El nivel de apalancamiento de cada activo particular dentro de un proyecto inmobiliario no podrá exceder del 75%, calculado a la fecha de adquisición del activo. Si tras la adquisición de un activo su valor se ve reducido, tal reducción en su valor no supondrá un incumplimiento del ratio de apalancamiento y, por tanto, no se llevará a cabo ningún reajuste en la deuda correspondiente.

b. El nivel de apalancamiento de la cartera de activos del Grupo, en su conjunto, no podrá exceder del 70%, calculado para cada activo a fecha de su adquisición. Si tras la adquisición de un activo, su valor se ve reducido, tal reducción en su valor y su consiguiente efecto sobre el nivel de apalancamiento del conjunto de la cartera de activos

de la Sociedad, no supondrá un incumplimiento del ratio de apalancamiento y, por tanto, no se llevará a cabo ningún reajuste en la deuda correspondiente.

c. Las garantías sobre activos cruzadas entre filiales ("*Cross-collateralization*") no excederán del 20% de la cifra de Committed Funds a fecha 28 de abril de 2017.

d. Solamente habrá deuda con recurso o garantía a la Sociedad en el caso de proyectos de desarrollo, y no excederá el 30% de la cifra de Committed Funds a fecha 28 de abril de 2017.

e. Sólo se utilizarán derivados como instrumento de cobertura del riesgo de tipos de interés.

Suspensión del Commitment Period por acontecimientos especiales

El Commitment Period podrá suspenderse temporalmente en el caso de que ocurran cualquiera de las siguientes circunstancias:

(i) En caso de que, previamente a haber alcanzado una inversión del 90% del total de los Committed Funds, D. Juan Barba incumpla su compromiso de dedicar el 100% de su tiempo a la actividad inmobiliaria de la Gestora. La suspensión comenzará automáticamente y no finalizará hasta que el Sr. Barba sea sustituido. Si transcurridos seis (6) meses desde el inicio de la suspensión, el Comité Asesor no ha aprobado la sustitución, se interrumpirá definitivamente el Commitment Period.

(ii) En caso de que el D. Javier Faus (i) deje de ser accionista mayoritario de la Gestora; (ii) cese su presidencia del Comité de Inversión; (iii) deje de ser el representante de la Gestora en el Comité Asesor; (iv) deje de participar activamente en la Sociedad desde su posición de Presidente; o, (v) deje de dedicar al menos el 50% de su tiempo a la gestión de la actividad inmobiliaria, a Meridia Iberian Real Estate, SICC, S.A., a la Sociedad o a cualquier otro fondo inmobiliario gestionado por la Gestora y/o cualquier fondo que lo reemplace.

La Política de Inversión no se verá interrumpida en los siguientes casos:

(i) Hasta completar una adquisición o una inversión sujeta a un acuerdo vinculante realizado antes de la suspensión por acontecimientos especiales; o

(ii) Hasta realizar inversiones subsiguientes dentro de un proyecto ya aprobado, limitadas a las cuantías establecidas en la planificación aprobada para la inversión origen.

Así mismo, durante el periodo de suspensión temporal se podrán firmar acuerdos, cartas de intenciones o cualquier otro compromiso, vinculantes o no, cuyo objeto sea la ejecución de inversiones o desinversiones, en caso de que sean aprobados por el Comité Asesor, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, siempre que dicha mayoría represente más del 75% del total de Committed Funds aportados por la totalidad de los miembros del Comité.

Política de reposición

El periodo de tiempo para acometer las inversiones de la Sociedad es de 3 años desde el 5 de febrero de 2016, prorrogable por un año adicional, transcurrido el cual se comenzará con un proceso de desinversión en el plazo de los 4-5 años siguientes.

La Sociedad podrá reinvertir los montantes de las desinversiones en nuevas inversiones, si dichas desinversiones han tenido lugar dentro de los dieciocho (18) meses desde la formalización de la inversión original, siempre y cuando:

(i) Sólo se reinvierta el importe inicialmente invertido y no las plusvalías obtenidas como consecuencia de la desinversión; y

(ii) La cantidad total susceptible de ser reinvertida por la Sociedad no exceda los 50 millones de euros.

Otras actividades distintas de las inmobiliarias

La Sociedad no desarrolla actividades distintas de las inmobiliarias ya descritas.

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

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

El Emisor ha encargado a CBRE Valuation Advisory, S.A. ("**CBRE**") una valoración independiente de sus acciones. Cumpliendo con dicho encargo, CBRE ha emitido un informe de valoración del negocio de MERIDIA R.E. III SOCIMI y sus sociedades filiales (en adelante, el "**Grupo**"), con fecha 30 de septiembre de 2017, una copia del cual se adjunta como **Anexo II** a este Documento Informativo.

Toda la información expuesta a continuación es una copia literal, pero parcial, del informe final de CBRE. En caso de duda o error deberá prevalecer la información que figura en el **Anexo II**, en donde se encuentra dicho informe.

Valoración de la Sociedad

Para la valoración de la Sociedad, CBRE se ha basado en la siguiente documentación:

- Estados financieros intermedios consolidados del Grupo correspondientes al periodo de 9 meses terminados el 30 de septiembre de 2017, sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por KPMG Auditores, S.L.

- Inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE a 30 de septiembre de 2017.

- Otra información considerada relevante.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, CBRE considera que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido realizada por CBRE a 30 de septiembre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Survayors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.

  El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 30 de septiembre de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 205.893 miles de euros, y su valor neto contable se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 172.225 miles de euros (en este epígrafe de la revisión limitada de los estados financieros a 30/09/2017 también está contabilizado un anticipo de inversiones inmobiliarias por un importe de 1.500.000€ correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara, cuya fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad es el 28 de diciembre de 2017).

  Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

30/09/2017 (Miles euros)	VNC	Valor de Mercado	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	172.225	196.681	24.456
Rango Central	172.225	205.893	33.668
Rango Alto	172.225	215.968	43.744

Con fecha posterior al 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha adquirido ciertos activos, referenciados en los puntos 1.6.1, 1.6.5, y 1.10 de este Documento Informativo que, a criterio de CBRE, no influyen negativamente en la valoración de la Sociedad. El detalle aportado por CBRE puede consultarse en el Informe de Valoración incluido en el **Anexo II**.

El importe total de las adquisiciones de inmuebles posteriores a 30 de septiembre de 2017 asciende a 43 millones de euros, siendo su valor de mercado superior a dicho importe. Estas adquisiciones no se han considerado en la valoración de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017.

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación consolidado del Grupo a 30 de septiembre de 2017, cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial. Se han detectado los siguientes ajustes:

  - Acciones propias: el Grupo tiene 300.000 acciones propias contabilizadas minorando el importe de los fondos propios, por lo que se ha procedido a realizar un ajuste positivo para incrementar el valor de los mismos en el valor de mercado de las acciones propias según el siguiente detalle:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por acciones propias	241	278	318

  - Gastos de formalización de deudas: el Grupo tiene contabilizado como menor deuda con entidades financieras el importe pendiente de amortizar de los gastos incurridos en la contratación de estos préstamos. Se ha procedido a realizar un ajuste negativo por importe de 2.175 miles de euros para que figuren las deudas por el importe pendiente a 30 de septiembre de 2017.

  - Deudas con accionistas: el Grupo tiene contraído con el accionista Periza Industries, S.à.r.l. tres préstamos de 5 millones de euros cada uno que generan una carga financiera directamente vinculada con el resultado de las sociedades prestatarias del Grupo (más información en el punto 1.19 posterior). Se ha realizado un ajuste negativo por importe de 1.533 miles de euros.

  - Deudas con accionistas: el Grupo tiene préstamos con accionistas que devengan un interés anual del 8% (más información en el punto 1.19 posterior), por lo que se ha procedido a realizar un ajuste negativo por importe de 4.981 miles de euros.

No ha sido necesario efectuar otros ajustes adicionales a los anteriores en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según el análisis de CBRE, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

  Se han considerado los costes de estructura en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 350 miles de euros al año por un lado, y 2.850 miles de euros por otro, correspondiendo estos últimos a la comisión de gestión (management fee). Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por management fee	18.496	18.703	18.913
Ajuste por gastos de estructura	3.881	3.984	4.093

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, se ha asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI.

- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (en base a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidados del Grupo, sometidos a revisión limitada, a 30 de septiembre de 2017, **el rango de valor de los fondos propios del Grupo a 30 de septiembre de 2017** sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS (Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Patrimonio Neto Contable	**70.113**	**70.113**	**70.113**
V. razonable Inversiones Inmobiliarias	196.681	205.893	215.968
V. contable Inversiones Inmobiliarias	-172.225	-172.225	-172.225
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	**24.456**	**33.668**	**43.744**
+ Ajuste acciones propias	**241**	**278**	**318**
- Ajuste por préstamo accionistas tipo fijo	**-4.981**	**-4.981**	**-4.981**
- Ajuste por gastos a distribuir	**-2.175**	**-2.175**	**-2.175**
- Ajuste por préstamo accionistas tipo contingente	**-1.533**	**-1.533**	**-1.533**
- Ajuste por gastos de estructura	**-4.093**	**-3.984**	**-3.881**
- Ajuste por management fee	**-18.913**	**-18.703**	**-18.496**
Valor de los Fondos Propios	**63.116**	**72.683**	**83.108**

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor del Grupo a 30 de septiembre de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

Fijación del precio de incorporación

Con fecha 27 de octubre de 2017 el Consejo de Administración ha fijado un precio de referencia de 1€ (UN EURO) para cada una de las acciones de la Sociedad, lo que supone un valor de la Sociedad que asciende a SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (78.500.000€). Esta valoración de la Sociedad está comprendida en el intervalo de valoración establecido por CBRE.

Valoración de los Activos Inmobiliarios

Los activos inmobiliarios de la Sociedad han sido descritos anteriormente en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo. Esta valoración se ha realizado a fecha 30 de septiembre de 2017 y ha sido realizada por CBRE, que se puede consultar en el **Anexo II** de este Documento Informativo.

Se han utilizado tres metodologías de valoración, dependiendo del activo:

- Método Tradicional de Capitalización de Ingresos: Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad, y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

  Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV (Expected Rental Value, u opinión de valor de mercado) de la propiedad (base del ingreso) que será

comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Se tiene en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, y se aplican los costes no recuperables a los espacios vacantes además de a los inquilinos.

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

Propietario: MRE P-1

- Omega
- Julián Camarillo, 4
- Julián Camarillo, 29 CityPark
- Julián Camarillo, 29 Diapason
- Nave Azuqueca
- Bruselas CityPark
- Atenas CityPark
- Londres CityPark

Propietario: MRE P-3

- Paseo Sant Joan, 75

Propietario: MRE P-4

- Nave Seseña

Propietario: MRE P-6

- Julián Camarillo, 16-20

- Método de Descuento de Flujos de Caja: Para la valoración de los activos por este método, se tienen en cuenta el resumen de la condiciones contractuales acordadas con el inquilino, que son facilitadas por el arrendador.

Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

Propietario: MRE P-1

- Virgilio II

Propietario: MRE P-2

- Viladecans – Edificio Brasil
- Viladecans – Edificio Australia

Propietario: MRE P-3

- Diagonal Business Park
- Torre Inbisa, Pl. Europa
- Av. Diagonal, 453 Bis
- Tenaria, Cordovilla
- Edificio La Estrella

- Método de Estudio de Desarrollo Residual: Este método de valoración de activos es únicamente aplicado para promociones inmobiliarias. Este método requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción, añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o "residual" resultante representa el valor más alto que se ofrecería por dicha propiedad.

  El método puede resumirse con la siguiente expresión:

  (A) - (B + C) = D

  Donde:

  A: representa el valor total de la promoción terminada.

  B: representa el coste de la promoción.

  C: representa el beneficio del promotor.

  D: representa el valor residual de la propiedad.

  En los casos donde se especifica una promoción o reforma particular, y existe cierta certeza sobre el tiempo que se empleará para la obra, la naturaleza de la misma y su uso futuro una vez terminada, el método de Estudio Residual actúan como un Estudio de Flujos de Caja sofisticado.

  Adicionalmente se tienen en cuenta otros factores que podrían afectar al valor de mercado libre del activo objeto de promoción, tales como tamaño del solar o de la promoción proyectada, problemas urbanísticos que podrían darse, o si los solares cuentan ya con toda la infraestructura necesaria.

  Este método se ha aplicado a la valoración de los siguientes activos:

  Propietario: MRE P-5:

  - Suelo 22@

En las siguientes tablas se muestra:

- Cuadro resumen de valoración de los activos de la Sociedad

- El valor de mercado de cada activo estimado por CBRE, y las principales variables e hipótesis utilizadas, resultado de aplicar los métodos de valoración descritos anteriormente.

Cualquier otro dato complementario, y en caso de duda, debe prevalecer lo contenido en el Informe de Valoración de CBRE, adjunto a este Documento Informativo en su **Anexo II**.

VALORACIÓN ACTIVOS DE MERIDIA R.E. III SOCIMI						
INMUEBLE	**S.B.A (m^2)**	**% s/ Vacancia**	**RENTA BRUTA Anualizada**	**VALOR DE MERCADO**	**€/m^2**	**Yield Inicial Bruta**
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO UNO, S.L.U.						
OMEGA	8.947	65,37%	428.112 €	17.200.000 €	1.922	2,49%
Julián Camarillo, 4	9.872	0,00%	1.254.732 €	20.000.000 €	2.026	6,27%
Julián Camarillo, 29 CityPark	5.186	69.77%	247.488 €	8.000.000 €	1.543	3,09%
Julián Camarillo, 29 Diapason	856	79,56%	15.144 €	730.000 €	853	2,07%
Virgilio II	4.444	0,00%	793.664 €	7.800.000 €	1.755	10,18%
Nave Azuqueca	6.787	0,00%	267.936 €	3.700.000 €	545	7,24%
Bruselas CityPark	1.148	53,12%	74.273 €	1.550.000 €	1.350	4,79%
Atenas CityPark	1.908	62,25%	81.348 €	2.370.000 €	1.242	3,43%
Londres CityPark	2.490	11,63%	197.292 €	2.970.000 €	1.193	6,64%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO DOS, S.L.U.						
Viladecans - Edificio Brasil	10.682	24,58%	885.973 €	16.080.000 €	1.505	5,51%
Viladecans - Edificio Australia	12.802	10,90%	1.261.980 €	20.200.000 €	1.578	6,25%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO TRES, S.L.U.						
Diagonal Business Park	7.917	5,99%	619.685 €	16.530.000 €	2.088	3,75%
Paseo Sant Joan, 75	3.778	0,00%	799.108 €	11.880.000 €	3.145	6,73%
Torre Inbisa, Pl. Europa	1.600	0,00%	290.079 €	4.520.000 €	2.824	6,42%
Av. Diagonal, 453 Bis	1.454	26,84%	214.723 €	5.380.000 €	3.700	3,99%
Tenaria, Cordovilla	2.487	0,00%	520.011 €	4.330.000 €	1.741	12,01%
Edificio La Estrella	368	100,00%	0 €	280.000 €	760	0,00%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO CUATRO, S.L.U.						
Nave Seseña	38.964	0,00%	578.100 €	12.900.000 €	331	4,48%
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO CINCO, S.L.U.						
Suelo@22				32.372.520 €	0	N/A
PROPIETARIO: MRE III PROYECTO SEIS, S.L.U.						
Julián Camarillo, 16-20	8.373	0,00%	1.089.084 €	17.100.000 €	2.042	6,37%
	130.063		**9.618.732 €**	**205.892.520 €**		

	PROPIEDAD: MRE-III-PROYECTO UNO, S.L.								
	OMEGA	**Julián Camarillo, 4**	**Julián Camarillo, 29 Citypark**	**Julián Camarillo, 29 Diapason**	**Virgilio II**	**Nave Azuqueca**	**Bruselas CityPark**	**Atenas CityPark**	**Londres CityPark**
Ventajas	- Inquilinos con contrato a largo plazo - Edificio en buenas condiciones - Excelente accesibilidad	- Plantas divisibles en 4 módulos - Edificio con buenas calidades - Alquilado 100% al BBVA	- Potencial de crecimientos de rentas - Plantas divisibles en módulos	- Potencial de crecimientos de rentas - Cercano al centro de Madrid	- Buena ubicación	- Ubicado en zona industrial y logística consolidada - Muy bien comunicada - Completamente alquilada	- Edificio moderno de buenas calidades - Buenas comunicaciones - Flexibilidad de módulos	- Edificio moderno de buenas calidades - Buenas comunicaciones - Flexibilidad de módulos	- Edificio moderno de buenas calidades - Buenas comunicaciones - Flexibilidad de módulos
Desventajas	- Vacancia > 50%	- Competencia y vacancia en edificios de la zona - Demanda de espacios de oficina débil en la zona	- Alto nivel de vacancia en ambos edificios - Poca demanda para oficinas en esta zona	- No edificio entero=>poco atractivo a inversores - Alto nivel de vacancia	- Restan 3 meses de contrato de alquiler. Sobre arrendado - Poco atractivo para inversores	- Zona con alta competencia - Inversores prefieren activos de mayor tamaño en esta zona	- La mitad del inmueble desocupado - Ubicación secundaria - Difícil competir con nuevas áreas de negocio (22@)	- La mitad del inmueble desocupado - Ubicación secundaria - Difícil competir con nuevas áreas de negocio (22@)	- La mitad del inmueble desocupado - Ubicación secundaria - Difícil competir con nuevas áreas de negocio (22@)
Metodología	Capitalización	Capitalización	Capitalización	Capitalización	DFC	Capitalización	Capitalización	Capitalización	Capitalización
ERV	*10,50 €/m²/mes para oficinas* *5,00 €/m²/mes para almacenaje*	*9,00 €/m²/mes para oficinas* *90€/ud./mes plazas coche y 45€/ud./mes plazas moto*	*8,50 €/m²/mes para oficinas* *18,00 €/m²/mes para espacio comercial*	*8,00 €/m²/mes*	*9,50 €/m²/mes*	*3,25 €/m²/mes*	*8,50 €/m²/mes para oficinas*	*8,50 €/m²/mes para oficinas*	*8,50 €/m²/mes para oficinas*
Tiempo de alquiler para espacios vacíos y plazas de aparcamiento	*Entre 9 y 18 meses*		*Entre 12 y 24 meses*	*Entre 12 y 24 meses*					
Valor Bruto	€ 17.766.189	€ 20.648.174	€ 8.197.891	€ 778.342	€ 8.026.482	€ 3.851.644	€ 1.786.006	€ 2.753.353	€ 3.469.251
Capex	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 182.545	-€ 303.484	-€ 395.971
Costes Adqusición	-€ 529.176	-€ 615.018	-€ 244.179	-€ 22.326	-€ 239.073	-€ 114.723	-€ 52.275	-€ 79.869	-€ 100.193
Valor de Mercado (redondeado)	**€ 17.200.000**	**€ 20.000.000**	**€ 8.000.000**	**€ 730.000**	**€ 7.800.000**	**€ 3.700.000**	**€ 1.550.000**	**€ 2.370.000**	**€ 2.970.000**
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.922,37*	*€ 2.025,85*	*€ 1.542,73*	*€ 852,64*	*€ 1.755,09*	*€ 545,20*	*€ 1.350,29*	*€ 1.242*	*€ 1.193*
Renta Contractual	€ 428.112	€ 1.254.732	€ 247.488	€ 15.141	€ 793.664	€ 267.936	€ 74.273	€ 81.348	€ 197.292
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 11,51*	*€ 10,59*	*€ 12,98*	*€ 7,23*	*€ 14,88*	*€ 3,29*	*€ 11,50*	*€ 9*	*€ 7*
Renta Neta	€ 120.610	€ 1.242.185	€ 83.088	-€ 21.594	€ 785.727	€ 225.930	€ 44.051	€ 31.601	€ 177.345
Renta de Mercado Bruta	€ 1.173.149	€ 1.267.159	€ 665.434	€ 93.068	€ 599.137	€ 264.675	€ 142.196	€ 221.056	€ 283.977
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 10,93*	*€ 10,70*	*€ 10,69*	*€ 9,06*	*€ 11,23*	*€ 3,25*	*€ 10,32*	*€ 10*	*€ 10*
Gross Initial Yield	2,49%	6,27%	3,09%	2,07%	10,18%	7,24%	4,79%	3,43%	6,64%
Net Initial Yield	0,68%	6,02%	1,01%	-2,77%	9,79%	5,87%	2,47%	1,15%	5,11%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,54%	6,05%	6,90%	9,35%	7,39%	6,73%	9,17%	9,33%	9,56%
Rentabilidad Equivalente	6,15%	6,00%	6,62%	7,00%	7,41%	6,50%	6,55%	6,56%	6,55%
TIR/IRR	8,46%	8,31%	9,31%	10,62%	9,91%	8,47%	9,20%	9,20%	9,05%
Rentabilidad Salida	6,00%	6,25%	6,75%	6,75%	7,40%	6,75%	6,55%	6,55%	6,55%

	PROPIEDAD: MRE-III-PROYECTO DOS, S.L.	
	Viladecans Edif. Brasil	**Viladecans Edif. Australia**
Ventajas	- Edificio moderno de buenas calidades - Buena ubicación - Excelente comunicación	- Edificio moderno de buenas calidades - Buena ubicación - Excelente comunicación
Desventajas	- Planta baja de uso comercial complicada de alquilar por ubicación edificio - Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio (22@)	- Planta baja de uso comercial complicada de alquilar por ubicación edificio - Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio (22@)
Metodología	DFC	DFC
ERV	*9,50 €/m²/mes*	*9,50 €/m²/mes*
Tiempo de alquiler para espacios vacíos y plazas de aparcamiento	*Entre 3 y 12 meses*	*Entre 3 y 12 meses*
Valor Bruto	€ 16.573.656	€ 20.820.140
Capex	-€ 243.774	-€ 262.155
Costes Adqusición	-€ 493.656	-€ 620.140
Valor de Mercado (redondeado)	**€ 16.080.000**	**€ 20.200.000**
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.505,00*	*€ 1.578,00*
Renta Contractual	€ 885.973	€ 1.261.980
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 9,57*	*€ 9,21*
Renta Neta	€ 739.394	€ 1.166.272
Renta de Mercado Bruta	€ 1.244.304	€ 1.555.440
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 9,71*	*€ 10,12*
Gross Initial Yield	5,51%	6,25%
Net Initial Yield	4,46%	5,60%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,79%	6,76%
Rentabilidad Equivalente	6,51%	6,48%
TIR/IRR	8,65%	8,55%
Rentabilidad Salida	6,75%	6,75%

	PROPIEDAD: MRE-III-PROYECTO TRES, S.L.					
	Diagonal Business Park	**Paseo Sant Joan, 75**	**Torre Inbisa, Pl. Europa**	**Avda. Diagonal, 453 bis**	**Tenaria, Cordovilla**	**Edif. La Estrella**
Ventajas	- Edificio moderno de buenas calidades - Buena ubicación - Excelentes comunicaciones	- Edificio moderno de buenas calidades - Buena ubicación - Excelentes comunicaciones	- Edificio moderno de buenas calidades - Buena ubicación - Excelentes comunicaciones	- Edificio moderno de buenas calidades - Buena ubicación - Excelentes comunicaciones	- Edificio completamente alquilado a 2 inquilinos de reconocido - Excelentes comunicaciones - Buen estado de conservación	- Edificio moderno de buenas calidades - Excelentes comunicaciones - Tamaño de módulos para
Desventajas	- Planta baja de uso comercial complicada de alquilar por ubicación del edificio - Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio (22@)	- Planta baja de uso comercial complicada de alquilar por ubicación del edificio - Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio (22@)	- Una de las plantas está sobrearrendada.	- Planta baja de uso comercial complicada de alquilar por ubicación del edificio - Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio (22@)	- Edificio sobrearrendado con respecto a rentas actuales de oficinas. - Inmueble de construcción antigua - Ubicación secundaria respecto al Distrito Central de Negocios	- Totalmente desocupado - Ubicación secundaria - Exceso de oferta en su entorno más inmediato
Metodología	DFC	Capitalización	DFC	DFC	DFC	DFC
ERV	*10,50 €/m²/mes para oficinas*	*14,25 €/m²/mes para oficinas* *100 €/ud./mes para plazas aparcamiento*	*12,50 €/m²/mes para oficinas*	*15,50 €/m²/mes*		*6,50 €/m²/mes para oficinas>100 m²* *7,50 €/m²/mes para oficinas<100 m²*
Tiempo de alquiler para espacios vacíos y plazas de aparcamiento	*Entre 9 y 18 meses*			*Entre 3 y 8 meses*		*18 meses*
Valor Bruto	€ 17.087.061	€ 12.702.896	€ 4.672.324	€ 5.561.306	€ 4.419.631	€ 285.796
Capex	-€ 185.400	-€ 422.606	-€ 61.168	€ 0	-€ 282.527	€ 0
Costes Adqusición	-€ 557.061	-€ 400.354	-€ 152.324	-€ 181.306	-€ 89.631	-€ 5.796
Valor de Mercado (redondeado)	**€ 16.530.000**	**€ 11.880.000**	**€ 4.520.000**	**€ 5.380.000**	**€ 4.330.000**	**€ 280.000**
Valor de Mercado (€/m²)	€ 2.088	€ 3.145	€ 2.824	€ 3.700	€ 1.741,05	€ 760,04
Renta Contractual	€ 619.685	€ 799.108	€ 290.079	€ 214.723	€ 520.011	€ 0
Renta Contractual (€/m²/mes)	€ 7	€ 17,63	€ 15,11	€ 16,82	€ 17,42	€ 0,00
Renta Neta	€ 581.374,00	€ 787.121	€ 282.416	€ 195.834	€ 499.211	-€ 5.287
Renta de Mercado Bruta	€ 1.082.916	€ 674.838	€ 255.192	€ 279.948	€ 264.036	€ 30.646
Renta de Mercado (€/m²/mes)	€ 11,40	€ 14,89	€ 13,29	€ 16,04	€ 8,85	€ 6,93
Gross Initial Yield	3,75%	6,73%	6,42%	3,99%	12,01%	0,00%
Net Initial Yield	3,40%	6,20%	6,04%	3,52%	11,30%	-1,85%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,96%	5,68%	5,65%	4,97%	5,39%	8,55%
Rentabilidad Equivalente	6,00%	5,18%	5,25%	4,90%	6,55%	7,25%
TIR/IRR	8,50%	7,18%	7,42%	7,10%	9,01%	9,27%
Rentabilidad Salida	6,35%	5,45%	5,50%	5,00%	6,50%	7,25%

	PROPIEDAD: MRE-III-PROYECTO CUATRO, S.L.
	Nueva Seseña
Ventajas	- Muy buena ubicación con acceso directo a la A-4 - Mucha demanda para naves logísticas en esta zona
Desventajas	- Los inquilinos actuales son de baja calidad, especialmente Blanco. - Tiene un problema con las licencias relacionado con unas obras sobre la A-4
Metodología	Capitalización
ERV	*2,80 €/m²/mes para oficinas*
Valor Bruto	€ 18.002.974
Capex	-€ 4.700.000
Costes Adquisición	-€ 396.237
Valor de Mercado (redondeado)	**€ 12.900.000**
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 331,08*
Renta Contractual	€ 578.100
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 1,24*
Renta Neta	€ 510.041
Renta de Mercado Bruta	€ 1.309.174
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 2,80*
Gross Initial Yield	4,48%
Net Initial Yield	2,83%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,81%
Rentabilidad Equivalente	6,50%
TIR/IRR	8,68%
Rentabilidad Salida	6,75%

	PROPIEDAD: MRE-III-PROYECTO CINCO, S.L.
	Suelo @22
Ventajas	- Buena zona dentro de Barcelona - Proyecto atractivo para inversores
Desventajas	- El proyecto necesita una gestión importante - Diferentes propietarios, que pueden dificultar el desarrollo
Metodología	Residual
Valor Bruto	€ 41.559.975
Costes Adquisición	-€ 1.159.975
Valor de Mercado (redondeado)	€ 40.400.000
Valor Participación Meridia (80,13%)	**€ 32.372.520**
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.138*

	PROPIEDAD: MRE-III-PROYECTO SEIS, S.L.
	Julián Camarillo, 16-22
Ventajas	- Plantas divisible en 4 módulos - Edificio con buenas calidades - Alquilado en su totalidad a INDRA, con pocas probabilidades de dejar el edificio al término del contrato
Desventajas	- Competencia y vacancia en otros edificios de la zona - Demanda de espacios de oficina débil en la zona
Metodología	Capitalización
ERV	*9,75 €/m²/mes para oficinas* *100 €/ud./mes para aparcamientos*
Valor Bruto	€ 17.822.735
Capex	-€ 230.000
Costes Adquisición	-€ 524.010
Valor de Mercado (redondeado)	**€ 17.100.000**
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 2.042,34*
Renta Contractual	€ 1.089.084,00
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 10,84*
Renta Neta	€ 925.474
Renta de Mercado Bruta	€ 1.138.012
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 11,33*
Gross Initial Yield	6,37%
Net Initial Yield	5,19%
Rentabilidad a Renta de Mercado	€ 0
Rentabilidad Equivalente	5,85%
TIR/IRR	8,53%
Rentabilidad Salida	5,85%

No se incluyen datos de los activos adquiridos con posterioridad al 30 de septiembre de 2017. CBRE considera que no influyen negativamente en la valoración de la Sociedad.

1.7 Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Estrategia de la Sociedad

La Sociedad invierte en el sector inmobiliario español a través de sus sociedades filiales, las cuales, a su vez, se focalizarán en inversiones con valor añadido principalmente en activos inmobiliarios comerciales y, en menor media, en activos residenciales. La Sociedad tiene un enfoque estratégico de valor añadido para estos activos a través de su identificación, adquisición y una gestión activa de los mismos, hasta el momento de la desinversión.

La estrategia de la Sociedad es establecida y desarrollada por la Gestora, al amparo del Acuerdo de Inversión.

Criterios de la estrategia de inversión:

- *Oportunidades de crecimiento*: Gestión activa de los activos con el fin de proporcionar un incremento de su valor. En este sentido, los activos susceptibles de ser incorporados a la cartera son, entre otros:
    - Activos con un fuerte potencial de crecimiento en rentas u ocupación para optimizar la entrada de ingresos operativos netos.
    - Activos infra gestionados con alto potencial de mejora en rentas, ocupación y costes de gestión, para optimizar los resultados de explotación.
    - Activos que necesitan ser sometidos a un proceso de renovación y/o reforma, para ser posteriormente alquilados a nuevos inquilinos y a rentas más altas.
- *Rentabilidad de los activos*: Adquisición de activos comerciales, principalmente oficinas y locales/centros comercios, aunque también activos logísticos, hoteles y otros formatos comerciales, localizados en España. Las oficinas estarán ubicadas, fundamentalmente, en Madrid o Barcelona. El objetivo será la generación de ingresos estables a largo plazo, cubrirse contra la inflación y conseguir su revalorización en el medio y largo plazo.
- *Desarrollo de activos*: Adquisición de edificios para ser reformados, o adquisición de solares finalistas para su desarrollo, focalizados en el sector residencial y/o hotelero, aprovechando la circunstancia de la escasez de oferta en el mercado. Inversión limitada a un máximo del 20% de los Committed Funds.

Objetivos de la estrategia de inversión:

Los objetivos de la estrategia de inversión son trasladados a la política de inversión, formando parte de los criterios de inversión que pueden verse en el punto 1.6.4. de este Documento Informativo.

Los objetivos primarios son:

- TIR bruta anual del 15%, y un múltiplo del capital en términos brutos[1] de 2.0 veces.
- Ejecución de 10-15 inversiones.
- Localización de los activos preferentemente en las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.
- Mix de activos:
    - No menos del 65% - 75% del Total Commitment en oficinas y locales comerciales.
    - No más del 25% - 35% del Total Commitment en otros tipos de activos comerciales y/o residenciales.
- Apalancamiento de las inversiones para mejorar el retorno a largo plazo.
- Vehiculización de las inversiones: Las inversiones se realizan a través de sociedades filiales constituidas al efecto. Estas filiales de acuerdo con el Art. 2c de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI, tienen como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y están sometidas al mismo régimen 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 Art. 3 de dicha Ley. Dichas entidades tributan al tipo de gravamen del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades (Art. 9.1 de la Ley de SOCIMI).

Desarrollo de la estrategia de inversión:

La Gestora tiene un Área de Gestión Inmobiliaria que desarrolla la estrategia de inversión, y que cuenta con un equipo profesional que:

- Revisa y analiza en profundidad el mercado inmobiliario, cada oportunidad de inversión y su adecuación a los criterios establecidos en la estrategia de la Sociedad.
- Las oportunidades de inversión que cumplen con los criterios estratégicos son sometidas a un análisis de variables como son: precio, estado del edificio, nivel de rentas y potencial de las mismas, ratio de ocupación, localización, credibilidad del vendedor, dinámica competitiva de la inversión, y consideraciones financieras y de apalancamiento.
- El modelo de análisis incluye escenarios de sensibilidad para evaluar la robustez de los retornos, la capacidad para amortizar la deuda, y el cumplimiento de los compromisos financieros que le apliquen.

[1] Múltiplo del capital en términos brutos, o gross equity multiple: (Ingresos brutos procedentes del activo / fondos propios utilizados para financiarlo).

- Las inversiones que resultan calificadas como potenciales, se someten a procesos de due diligence, tanto legal como técnica.

Realizada una inversión, el equipo del Área de Gestión Inmobiliaria de la Gestora:

- Monitoriza a los inquilinos y la posible nueva demanda de arrendatarios, y supervisa a las terceras partes subcontratadas para la gestión de los inmuebles, con el objetivo de maximizar los retornos y minimizar los riesgos.

  También hace lo propio con las inversiones de mejora de los inmuebles.

Estrategia de salida:

La Sociedad establece en su estrategia la desinversión en cada activo cumplidos 4-5 años desde la inversión inicial.

La estimación de los precios de salida, o precios de venta, así como del plazo estimado de permanencia de cada uno de los activos, se establece desde el momento en que se toma la decisión de inversión en un determinado inmueble.

Ventajas competitivas

Las ventajas competitivas de la Sociedad se desarrollan a través de las que tiene la Gestora:

- El equipo: La experiencia del Director del Área de Gestión Inmobiliaria de MERIDIA CAPITAL, D. Juan Barba, así como la experiencia de su equipo de gestión. MERIDIA CAPITAL ha sido galardonada con el premio Firma del Año para el sur de Europa en los 2016 PERE Global Awards.

- Experiencia: El conocimiento del mercado y el acceso a información de MERIDIA CAPITAL, desde su posición como actor acreditado en el sector.

- Conocimiento del Mercado: La red de relaciones institucionales, con entidades financieras, con las administraciones públicas, y con sociedades patrimonialistas, de MERIDIA CAPITAL que le otorgan una ventaja competitiva en la consecución de las inversiones.

- Estructura de financiación: La experiencia y capacidad de MERIDIA CAPITAL en la estructuración financiera de operaciones de inversión en inmuebles, (i) optimizando la financiación de las operaciones con un mix de recursos propios, préstamos de los inversores y financiación bancaria, por parte de la Sociedad, y (ii) de planteamiento de fórmulas de pago, por parte del vendedor.

- Reputación: La credibilidad de MERIDIA CAPITAL entre los principales actores del sector.

- Agilidad: La rapidez en la toma de decisiones, gracias a la disposición de un equipo altamente profesionalizado, la utilización de un modelo de análisis robusto, y un proceso de toma de decisiones ágil.

- Estructura Societaria: La materialización de la inversiones a través de filiales puede permitir, en el momento de la venta de los activos, determinadas ventajas competitivas al estar ya sujetas dichas sociedades a las ventajas del régimen tributario especial de las SOCIMI en lo que se refiere a permanencia de los activos en dichas entidades.

- Metodología: Modelo de análisis e inversión exitoso contrastado con proyectos de inversión de la Gestora.

- La situación económica actual:

    - Con disponibilidad de oportunidades de inversión a buen precio, debidas a la puesta a la venta de activos inmobiliarios que se habían retirado del mercado de compraventa durante los años de la precedente crisis económica.

    - Con un escenario de recuperación de las variables macroeconómicas, que permiten prever un incremento de las rentas y de los precios de los inmuebles.

    - Con un escenario de mantenimiento de bajos tipos de interés.

- La composición de un accionariado comprometido a todos los niveles con el proyecto.

1.8 Dependencia respecto a patentes, licencias o similares

Con independencia de las licencias necesarias para desarrollar en un futuro el suelo que la Sociedad tiene en su cartera de activos, descrito en el punto 1.6.1 anterior, MERIDA R.E. III SOCIMI no tiene ninguna otra dependencia de patentes, licencias o similares.

1.9 Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos…)

Los niveles de diversificación se pueden clasificar y valorar de acuerdo a los siguientes criterios:

- Concentración geográfica: Nivel alto. Más del 90% de la cartera de inmuebles de la Sociedad se concentran en las áreas de Madrid y Barcelona. Las inversiones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 se distribuyen en 95 millones de euros en Barcelona (55.27%), 61 millones de euros en Madrid (35.718%), y 16 millones de euros en otras localizaciones (9.0%).

- Concentración por activos: Medio-Alto. La mayoría de las inversiones de la Sociedad se concentran en el sector de oficinas (76% de la cartera total de activos inmobiliarios).

- Concentración por clientes: Muy bajo. Ninguno de los clientes, inquilinos de la Sociedad, representa más de 15% de la facturación total de la misma.

Respecto a los contratos con proveedores a fecha del presente Documento Informativo, el único contrato relevante es el relacionado con la gestión inmobiliaria y administrativa de los activos, articulado en un Contrato de Gestión con MERIDIA CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A., y que se describe en el punto 1.6.1 anterior.

Los honorarios facturados por esta compañía a la Sociedad, a 30 de septiembre de 2017, suponen aproximadamente un 40,7% de la partida "Otros gastos de explotación", datos que se pueden encontrar en el punto 1.19 de este Documento Informativo.

1.10 Principales inversiones del emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso, cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 1.13 y 1.19), y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

La Sociedad fue constituida el 20 de enero de 2016, por lo que todas las inversiones realizadas lo han sido en el periodo comprendido entre su constitución y la fecha de elaboración de este Documento Informativo.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad adquirió 17 activos, con un valor de mercado de 143.520 miles de euros, y desde el 1 de enero del 2017 hasta el 30 de septiembre de 2017, fecha de la revisión limitada recogida en el punto 1.19, la Sociedad adquirió 3 activos con un valor de mercado de 62.372 miles de euros.

En el punto 1.6.1 se muestra detalle de las inversiones, con qué filial se ha realizado cada inversión, su fecha de adquisición, y su valor de mercado

Desde la fecha de la revisión limitada, hasta la fecha de presentación de este Documento Informativo, la Sociedad ha adquirido por un importe global de 43 millones de euros los siguientes activos:

- Un local comercial en el edificio Diagonal Business Park, adquirido por MRE III PROYECTO TRES, S.L.U.

- Tres naves industriales situadas en el solar 22@, adquiridas por MRE III PROYECTO CINCO, S.L.U.

- Centro Comercial Barnasud, adquirido por MRE III PROYECTO OCHO, S.L.U.

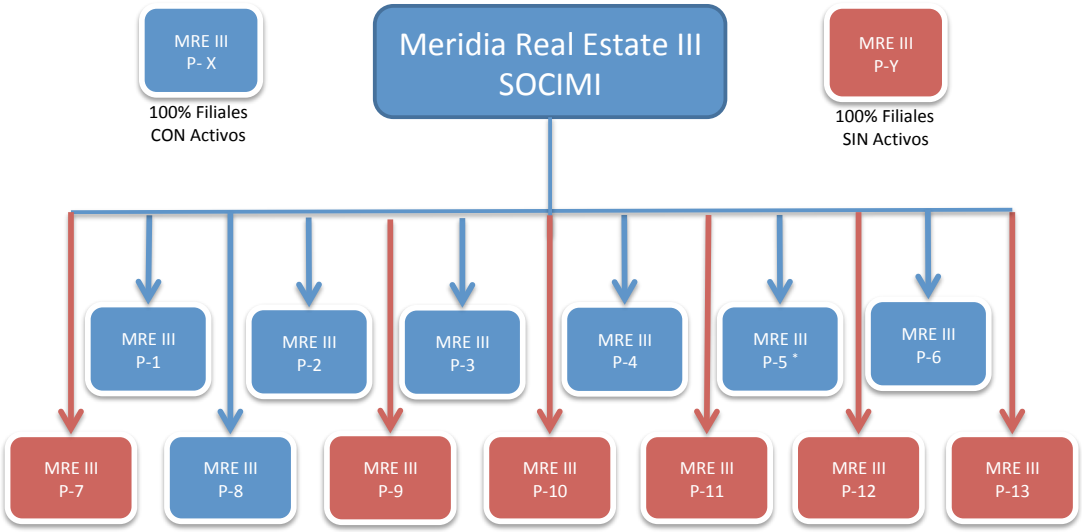
La Sociedad efectuó una ampliación de capital con fecha 29 de septiembre de 2017 (ver punto 1.4 de este Documento Informativo), para dotarse en caja de los fondos necesarios para acometer, estas inversiones. A su vez, a través de la filial adquirente, han dispuesto de créditos con garantía hipotecaria por valor de 24 millones de euros.

Adicionalmente, la Sociedad tiene firmado el siguiente compromiso de inversión:

- Firmada oferta vinculante y efectuado depósito notarial para la adquisición de una nave en la provincia de Madrid, con superficie aproximada de 27.560 m^2.
    - Fecha de cierre límite: 28 Diciembre de 2017.
    - Precio total: 10.250 miles de euros.
    - Depósito notarial de 1.500 miles de euros, firmado a principios de julio 2017.
    - En fecha de cierre: 4.500 miles de euros.
    - Resto importe a pagar en 12 meses: 4.250 miles de euros.
    - Equity: 6.400 miles de euros en el momento del cierre de la operación.

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

MERIDIA R.E. III SOCIMI es la dominante de un grupo de 13 sociedades, 12 de ellas 100% participadas por la Sociedad, y 1 participada en un 77,66%, que 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, siendo el detalle societario de dichas Sub-SOCIMI el siguiente:



* Con fecha 27 de octubre de 2017, Meridia Real Estate III SOCIMI pasa a tener un 77,66% del capital de MRE III P-5 (ver punto 1.4 de este Documento Informativo).

MERIDIA R.E. III SOCIMI canaliza a través de estas sociedades filiales la inversión en los activos inmobiliarios. A fecha de presentación de este Documento Informativo, todas ellas están acogidas al régimen fiscal de SOCIMI, a excepción de MRE III P-11, MRE III P-12, Y MRE III P-13 (ver punto 1.3).

La identificación y detalle de cada una de estas sociedades filiales puede verse en el punto 1.3 de este Documento Informativo.

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

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

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

La evolución de los datos de producción, ventas y costes del emisor al cierre de cuentas de 31 de octubre de 2017 se ha desarrollado según las estimaciones previstas por la Sociedad.

A continuación se muestra la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada no auditada ni sometida a revisión limitada, a la mencionada fecha, junto a la cuenta de Pérdidas y Ganancias

Consolidada auditada a cierre del ejercicio 2016, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente a 9 meses terminados el 30/09/2017, sometida a revisión limitada.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	Cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional a 31/10/2017(*)	Cuenta de Pérdidas y Ganancias a 30/09/2017	CCAA (PyG) auditadas 31/12/2016
Importe neto de la cifra de negocios	**6.779.053,53 €**	**5.887.155,61 €**	**2.928.339,08 €**
Prestaciones de servicios	6.779.053,53 €	5.887.155,61 €	2.928.339,08 €
Otros ingresos de explotación	**1.972.491,35 €**	**1.787.648,50 €**	**806.024,63 €**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	1.972.491,35 €	1.787.648,50 €	806.024,63 €
Gastos de personal	**-152.515,83 €**	**-126.058,04 €**	**-77.874,43 €**
Sueldos, salarios y asimilados	-120.900,84 €	-98.557,42 €	-61.131,87 €
Cargas sociales	-31.614,99 €	-27.500,62 €	-16.742,56 €
Otros gastos de explotación	-9.688.368,04 €	**-8.697.833,36 €**	-5.609.881,56 €
Servicios exteriores	-8.478.807,01 €	-7.540.343,14 €	-5.206.840,46 €
Tributos	-1.209.561,03 €	-1.157.490,22 €	-403.041,10 €
Amortización del inmovilizado	**-1.413.159,54 €**	**-1.261.198,21 €**	**-667.834,96 €**
Otros resultados	**1.019.357,79 €**	**1.019.357,79 €**	**-2.214,87 €**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-1.483.140,74 €**	**-1.390.927,71 €**	**-2.623.442,11 €**
Ingresos financieros	**32.775,99 €**	**31.641,59 €**	**9.909,86 €**
De terceros	32.775,99 €	31.641,59 €	9.909,86 €
Gastos financieros	**-3.405.730,39 €**	**-2.691.866,52 €**	**-1.314.069,43 €**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-3.405.730,39 €	-2.691.866,52 €	-1.314.069,43 €
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**141.773,02 €**	**141.773,02 €**	**-249.978,47 €**
De terceros	141.773,02 €	141.773,02 €	-249.978,47 €
RESULTADO FINANCIERO	**-3.231.181,38 €**	**-2.518.451,91 €**	**-1.554.138,04 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-4.714.322,12 €**	**-3.909.379,62 €**	**-4.177.580,15 €**
Impuestos sobre beneficios	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-4.714.322,12 €**	**-3.909.379,62 €**	**-4.177.580,15 €**

(*) Datos no auditados ni sometidos a revisión limitada

Todos los importes están evolucionando conforme a las previsiones.

1.14 En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

De conformidad con lo previsto en la Circular MAB 14/2016, y dado que la Sociedad ha sido constituida en enero de 2016, por lo que no presenta dos ejercicios completos auditados, se presentan a continuación las preceptivas previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros, a 31 de diciembre de 2017 y de 2018.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las estimaciones iniciales aprobadas:

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS MERIDIA R.E. III SOCIMI	31/12/2017	31/12/2018
Importe neto de la cifra de negocios	**8.734.371,74**	**13.769.496,03**
Ingresos por rentas	8.734.371,74	13.769.496,03
Otros ingresos de explotación	**2.671.588,21**	**4.323.448,50**
Ingresos por gastos recuperables	2.671.588,21	4.323.448,50
Gastos de personal	**-198.758,54**	**-273.418,61**
Otros gastos de explotación	**-9.904.855,08**	**-10.256.982,00**
Amortización del inmovilizado	**-1.986.669,18**	**-2.752.875,35**
Otros resultados	**-**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**-684.322,85**	**4.809.668,57**
Ingresos financieros	**173.415,61**	**-**
De terceros	173.415,61	-
Gastos financieros	**-4.112.402,15**	**-6.483.738,71**
RESULTADO FINANCIERO	**-3.938.986,54**	**-6.483.738,71**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**-4.623.309,38**	**-1.674.070,14**
Impuestos	**-**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**-4.623.309,38**	**-1.674.070,14**

Estas estimaciones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos en el Acuerdo de Inversión, y que caen bajo la responsabilidad de MERIDIA CAPITAL en virtud de dicho acuerdo y del Contrato de Gestión (ver punto 1.6 de este Documento Informativo).

Para los periodos establecidos, la Sociedad no prevé factores ni hace asunciones extraordinarias que pudieran afectar sustancialmente a las estimaciones de las distintas partidas y que en el momento de elaborar este informe puedan ser cuantificables.

No obstante, en cada una de las partidas se indica, en su caso, si hubiera alguna observación o singularidad, no cuantificable, que pudiera, afectar a dicha estimación.

Las principales hipótesis utilizadas para la elaboración de estas previsiones o plan de negocio se basan en la cartera de activos a fecha de presentación de este Documento Informativo. Destacar que no se incluyen en las previsiones de ingresos y gastos unas proyecciones de inversión (CAPEX) en el proyecto de desarrollo del activo denominado "Suelo 22@" (ver punto 1.6.1 anterior) de 4,2 millones de euros a realizar entre 2017 y 2018 por tener la consideración de inversiones y no gasto imputable a explotación.

El detalle de estas hipótesis de partida se muestra a continuación:

Importe neto de la cifra de negocios

- Mantenimiento de la cartera actual de inversiones inmobiliarias de MERIDIA R.E. III SOCIMI actualizada En el plan de negocio no se han considerado ni adquisiciones de nuevos activos inmobiliarios ni la venta de algún activo en cartera.

- La proyección se ha elaborado en función de las rentas contractuales firmadas a fecha del presente Documento Informativo para cada uno de los inmuebles, y la estimación realizada sobre los ingresos que generarían futuros contratos, según la experiencia de la Gestora. Así mismo, los ingresos se han ajustado por las finalizaciones de contrato (ya confirmadas) de los arrendatarios que acaban contrato y que no renovarán. En concreto, por la no renovación del actual inquilino de activo denominado "Virgilio II" (ver punto 1.6.1. de este Documento Informativo), confirmada para el 30 de septiembre de 2018.

- La ocupación a 31/12/2017 se proyecta en 87%. En base a las asunciones anteriores, se ha proyectado una ocupación media del 83% en 2018 (en ambos casos, excluyendo los m^2 del activo denominado "Suelo 22@" en Barcelona, descrito en el punto 1.6.1. de este Documento Informativo).

- Se ha contemplado un incremento del IPC del 1,43% anual, en línea con los contratos de alquiler firmados.

Otros ingresos de explotación

- Se ha incluido los gastos imputables a los arrendatarios como parte del importe neto de la cifra de negocios, ya que la Sociedad se los factura a los mismos.

Gastos de personal

- Se han proyectado teniendo en cuenta 1 empleado a tiempo completo y 1 empleado a tiempo parcial que están en la filial del proyecto de promoción del activo denominado "Suelo 22@" (MRE P-5), y 2 empleados de la Sociedad. La incorporación de estos empleados se ha realizado en el último trimestre de 2017, lo que justifica la diferencia en las cifras consignadas a cierre de 2017 y 2018.

Otros gastos de explotación

- Incluye los suministros; gastos relacionados con la gestión y mantenimiento de cada inmueble; IBI; gastos de estructura; gastos de reparación y conservación de los inmuebles; servicios de profesionales independientes (principalmente, gestor de los activos, abogados, servicios contables y fiscales, auditor y asesor registrado; servicios bancarios, etc.).
    - Los gastos derivados del Contrato de Gestión con MERIDIA CAPITAL, ascienden a 4.384.246,59€ a 31/12/2017, y a 2.800.500,00€ a 31/12/2018.
- A destacar que, en "Otros gastos de explotación", se incluyen tanto los gastos de explotación no imputables como los imputables a los arrendatarios.
- Se ha contemplado un incremento del 1% anual en el presupuesto de "Otros gastos de explotación" provocado porque diversos inmuebles fueron adquiridos en el segundo semestre de 2017.

Amortización del inmovilizado

- El ritmo de depreciación contemplado por la Sociedad es del 2% anual.
- Las proyecciones incluyen futuras depreciaciones a raíz del CAPEX proyectado.
- Las amortizaciones incluyen gastos financieros e impuestos/tributos relacionados con la compra-venta de inmuebles, capitalizados en la adquisición.

Gastos financieros

- Los gastos financieros estimados están basados en el calendario de deuda actual de cada activo.
- El tipo de interés total para las financiaciones actuales se ha estimado en 2,3-2,4%.

- En esta partida se incluyen:

  - Gastos financieros correspondientes a "Co-investment", aportaciones de un socio en forma de crédito, descritas en el punto 1.18 sobre Operaciones Vinculadas de este Documento Informativo.

  - Gastos financieros derivados de los Facility Agreements (shareholders loan) firmados con los Inversores de la Sociedad (descritos en el puntos 1.4, y cuantificados en el punto 1.18 y en el punto 1.19, para las fechas 31/12/2016 y 30/09/2017, de este Documento Informativo).

  - Gastos financieros derivados de una financiación para un proyecto de CAPEX en la nave logística de Seseña. La financiación ya comprometida y formalizada es la menor de 2.915.000€ ó el 55% de las necesidades de CAPEX.

Previsión de Gastos Financieros MERIDIA R.E. III SOCIMI		
(Importes en €)	**a 31/12/2017**	**a 31/12/2018**
De shareholders loan	-1.643.143,36	-2.421.508,79
De co-investments	-371.945,33	-909.475,87
De terceros	-2.097.313,46	-3.152.754,05
Total Gastos Financieros	**-4.112.402,15**	**-6.483.738,71**

Impuestos

- En la estimación financiera realizada no se ha considerado gasto por impuesto de sociedades alguno al estimar cumplir con todo lo establecido en la Ley de SOCIMI y, por lo tanto, tributar al tipo cero en dicho impuesto.

Resultado del ejercicio

Los ejercicios contemplados en estas previsiones presentan pérdidas debido a que (i) la explotación de los bienes actualmente en cartera no han alcanzado su nivel rentabilidad prevista; y (ii) el gasto estructural es elevado en relación al actual volumen de negocio. En este sentido destacar que en el ejercicio 2018 se espera ya obtener un relevante resultado de explotación positivo, superior a los 2,3 millones de euros, que contribuye a paliar el coste financiero. La Sociedad se ha dotado, desde un inicio, con una estructura capaz de gestionar con garantías la totalidad del proyecto. Resaltar que los fondos propios actuales representan el 57% de los previstos y el resultado obtenido de las nuevas adquisiciones dará cobertura al coste financiero y situará la Sociedad en resultados positivos a medio plazo.

La Sociedad, mediante su Consejo de Administración, se ha comprometido y así le obliga la Circular MAB 14/2016, a comunicar al Mercado cualquier desviación significativa de las previsiones presentadas en el punto 1.14. Por lo tanto, se debe esperar que de forma continuada la Sociedad, en la medida en que se vayan realizando nuevas adquisiciones o se puedan ir produciendo desviaciones en los gastos o los ingresos, irá comunicando mediante el

correspondiente "Hecho Relevante" todas estas nuevas informaciones y acontecimientos de la Sociedad.

La inclusión en este Documento Informativo de estas previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros implica el compromiso de la Sociedad de informar al Mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

La información financiera prospectiva de este apartado 1.14 está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el plan general contable vigente, y son comparables a los utilizados en el apartado 1.19 del presente Documento Informativo. Dichos criterios se encuentran recogidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas al mismo por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre. No ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría, revisión o aseguramiento de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.

1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el apartado 1.23 de este Documento Informativo.

La evolución del negocio del Grupo en los términos proyectados en sus previsiones obedece al cumplimiento de las hipótesis que lo soportan, dependiendo sustancialmente de los siguientes factores de riesgo que pueden afectar a los ingresos de la Sociedad:

a) Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados.

b) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos.

c) Riesgo de retraso en la inversión en CAPEX proyectada.

Se recomienda que el inversor lea detalladamente el apartado 1.23 sobre Factores de Riesgo, junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la compañía y, en última instancia, a su valoración. Debe tenerse en cuenta también que las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en

ningún mercado de valores y, por tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán las acciones, ni respecto de su efectiva liquidez.

Por todo lo anterior, esta inversión estaría aconsejada solo para aquellos inversores con suficiente cualificación, tras un cuidadoso análisis de la compañía y con el asesoramiento profesional adecuado.

1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Plan de Negocio ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de octubre de 2017, por unanimidad.

1.15 Información relativa a los Administradores y Altos Directivos del Emisor

1.15.1 Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 22 a 25 de los actuales Estatutos Sociales de la Sociedad regulan la administración y funcionamiento del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 22.- MODOS DE ORGANIZAR LA ADMINISTRACIÓN

1.- La Sociedad estará administrada por un Consejo de Administración.

2.- El Consejo de Administración se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales. El Consejo de Administración podrá desarrollar y completar tales previsiones por medio del oportuno Reglamento del Consejo de Administración, de cuya aprobación informará a la Junta General de accionistas.

ARTÍCULO 23.- DURACIÓN DEL CARGO

Los consejeros nombrados desempeñarán su cargo por un plazo de seis (6) años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de proceder en cualquier tiempo y momento a su cese de conformidad a lo establecido en la Ley.

Si durante el plazo para el que fueron nombrados los Consejeros se produjesen vacantes sin que existieran suplentes, el Consejo podrá designar entre los accionistas a las personas que hayan de ocuparlas hasta que se reúna la primera Junta General.

ARTÍCULO 25.- RÉGIMEN Y FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración estará compuesto por un número mínimo de tres (3) miembros y un

máximo de cinco (5). Corresponderá a la Junta General la determinación del número concreto de Consejeros.

El Consejo de Administración nombrará de su seno al Presidente y podrá nombrar, si así lo acuerda, a un Vicepresidente, que sustituirá al Presidente en caso de vacante, ausencia o enfermedad. También designará a la persona que desempeñe el cargo de Secretario y podrá nombrar a un Vicesecretario, que sustituirá al Secretario en caso de vacante, ausencia o enfermedad. El Secretario podrá ser o no Consejero, en cuyo caso tendrá voz pero no voto. Lo mismo se aplicará, en su caso, al Vicesecretario.

El Consejo de Administración deberá reunirse, al menos, una vez al trimestre.

El Consejo de Administración será convocado por su Presidente o el que haga sus veces. Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del Consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición al Presidente, este sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se cursará mediante carta, telegrama, fax, o cualquier otro medio escrito o telemático. La convocatoria se dirigirá personalmente a cada uno de los miembros del Consejo de Administración al menos con cuatro (4) días de antelación. Será válida la reunión del Consejo sin previa convocatoria cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría absoluta de sus miembros. En caso de número impar de Consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, 2 Consejeros han de estar presentes en un Consejo de Administración compuesto por 3 miembros; y 3 en uno de 5).

Serán válidos los acuerdos del Consejo de Administración celebrados por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que ninguno de los Consejeros se oponga a este procedimiento, dispongan de los medios necesarios para ello, y se reconozcan recíprocamente, lo cual deberá expresarse en el acta del Consejo y en la certificación de los acuerdos que se expida. En tal caso, la sesión del Consejo se considerará única y celebrada en el lugar del domicilio social.

El Consejero solo podrá hacerse representar en las reuniones de este órgano por medio de otro Consejero. La representación se conferirá mediante carta dirigida al Presidente.

El Presidente abrirá la sesión y dirigirá la discusión de los asuntos, otorgando el uso de la palabra, así como facilitando las noticias e informes de la marcha de los asuntos sociales a los miembros del Consejo.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes a la sesión. En caso de número impar de Consejeros, la

mayoría absoluta se determinará por defecto (por ejemplo, 2 Consejeros que votan a favor del acuerdo si concurren 3 consejeros; y 3 si concurren 5).

La votación de los acuerdos por escrito y sin sesión será válida cuando ningún Consejero se oponga a este procedimiento.

Las discusiones y acuerdos del Consejo de Administración se llevarán a un libro de actas.

Sin perjuicio de los apoderamientos que puedan conferir a cualquier persona, el Consejo de Administración podrá designar de entre sus miembros a uno o varios Consejeros Delegados o Comisiones Ejecutivas, estableciendo el contenido, los límites y las modalidades de delegación.

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo de Administración en la Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y la designación del o de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirán, para su validez, el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo y no producirán efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil; además, será necesario que se celebre el contrato (o contratos) previsto en el art. 249 de la Ley. En ningún caso podrá ser objeto de delegación la formulación de las cuentas anuales y su presentación a la Junta General, las facultades que ésta hubiera delegado en el Consejo, salvo que hubiera sido expresamente autorizado por ella para subdelegarlas y, en general, las demás facultades que sean indelegables conforme a lo previsto en el art. 249 bis de la Ley. El Consejo podrá constituir una Comisión de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con las facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia que se especifiquen y desarrollen en el Reglamento del Consejo de Administración.

Asimismo, el Consejo podrá constituir otras comisiones con funciones consultivas o asesoras, sin perjuicio de que excepcionalmente se les atribuya alguna facultad de decisión.

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

Consejero	Cargo	Fecha Nombramiento
D. Javier Faus Santasusana	Presidente	18/02/2016
D. Adalberto Cordoncillo Antón	Consejero	18/02/2016
Dña. Cristina Badenes Torrens	Consejero	18/02/2016
Dña. Elisabet Gómez Canalejo	Secretario no Consejero	27/10/2017

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

- **D. Javier Faus Santasusana**: Socio fundador, Director General y preside el Consejo de Administración de Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A. siendo miembro de los Comités de Inversión de todos y cada uno de los vehículos inmobiliarios y de capital privado de Meridia. Profesional con más de 29 años de experiencia, ha gestionado como destacado inversor desde 2001 más de 2.000 millones de euros en inversiones y desinversiones fundamentalmente en bienes raíces de calidad en España, Francia y Latinoamérica. Ha trabajado con compañías líderes mundiales en hostelería, distribución e inmobiliario como son Four Seasons, Ritz-Carlton, InterContinental, Starwood, Six Senses, Apple y Ahold. Durante los últimos quince años ha asegurado igualmente la financiación garantizada de instituciones financieras líderes como Santander, BBVA, La Caixa, Banc Sabadell, Royal Bank of Scotland, Eurohypo y Corpbanca (Chile y Brasil). Su experiencia incluye igualmente a todo tipo de clientes internacionales de capital privado, desde institucionales hasta HNWIs (particulares con un elevado patrimonio), siguiendo las directrices más estrictas de la ILPA (Institutional Limited Partners Association). Desde 2001 a 2006, el Sr. Faus fue Director General y accionista minoritario de HOVISA, una compañía inmobiliaria establecida en Barcelona y propietaria del Hotel Arts (operado por Ritz-Carlton). Entre 2003 y 2006 asumió la posición de Socio Director del mercado Ibérico en Patron Capital Partners. En 2010 fue nombrado miembro de la Junta Directiva de Colonial, la mayor empresa pública española de bienes raíces, cesando de sus funciones en mayo de 2014 por incompatibilidades con el vehículo Meridia II.

  Previamente a su desarrollo profesional en el ámbito de las inversiones, el Sr. Faus trabajó como abogado de fusiones y adquisiciones en las oficinas de J&A Garrigues (Nueva York) y Cuatrecasas Abogados (Barcelona). Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona, Máster en Derecho Internacional por la Georgetown University y MBA por ESADE Business School, el Sr. Faus es así mismo un miembro activo en el sector académico, asiste a diferentes profesores de Harvard, IESE y ESADE Business School ayudando a redactar e impartir casos basados en su propia experiencia.

- **D. Adalberto Cordoncillo Antón**: Socio, Director Administrativo y Financiero, Administrador de Fondos y miembro del Consejo de Administración de Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A., y Consejero Delegado de la misma, a la cual se incorporó en junio de 2006. Profesional con más de 37 años de experiencia, su ámbito de responsabilidad en MERIDIA CAPITAL se circunscribe dentro de una doble vertiente: por un lado, todos los procesos fiscales, administrativos, financieros y contables de las distintas empresas del grupo, y por otro lado se ocupa de la base de inversores de MERIDIA CAPITAL. Previamente a su incorporación en Meridia, desde 1988 hasta 2006, fue consultor del equipo directivo del Hotel Arts en Barcelona. Durante 20 años ha sido Director Gerente en Data-Comp, compañía enfocada en asistir a clientes en derecho comercial, asuntos fiscales, contabilidad, relaciones laborales y gestión empresarial. Con anterioridad, el Sr.

Cordoncillo trabajó en banca comercial. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Barcelona y ha realizado un máster de Dirección Económica Financiera (DAF-EDIEF) en ESADE Business School. Actualmente está cursando el Grado de Derecho.

- **Dña. Cristina Badenes Torrens:** Socia, Relaciones Institucionales & Desarrollo Corporativo y miembro del Consejo de Administración de Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A. Profesional con más de 20 años de experiencia en el sector financiero, se unió a MERIDIA CAPITAL en 2006, siendo una de sus principales funciones desarrollar los contactos empresariales e institucionales de MERIDIA CAPITAL, creando y manteniendo relaciones clave con los líderes ejecutivos empresariales del sector a nivel mundial. Así mismo participa en la estrategia del grupo de gestión de fondos mientras promoviendo la franquicia de MERIDIA CAPITAL en todo el mundo. Durante los últimos años, también ha estado muy involucrada en la recaudación de fondos e institucionalización de la firma. Además, dirige el Departamento de Investigación y sigue de cerca la industria y los mercados.

  Antes de unirse a MERIDIA CAPITAL, fue Directora Ejecutiva en el Departamento de Investigación de Acciones de UBS Investment Bank en Londres, siendo clasificada como la segunda mejor analista del sector en Europa por el Thomson Extel Pan-European Survey además de ser seleccionada como una de las diez primeras seleccionadoras de valores del Reino Unido entre los 1.100 analistas financieros. Antes de eso, trabajó en Londres como Vicepresidente en el Departamento de Investigación de Acciones de Dresdner Kleinwort. La Sra. Badenes comenzó su carrera en el Departamento de Fusiones y Adquisiciones de JP Morgan y Salomon Brothers en Londres. Se graduó con honores en Economía y Administración de Empresas en la Universidad de Barcelona y tiene un MBA de IESE Business School.

- **Dña. Elisabet Gómez Canalejo:** Directora del Departamento Legal y Responsable de Compliance de Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A, compañía a la que se incorporó en octubre de 2017. Profesional con más de 20 años de experiencia en el ámbito legal y corporativo, habiendo sido Directora Corporativa y Directora Jurídica de Mixta África, grupo promotor líder en el mercado inmobiliario africano, en el que trabajó durante más de 10 años. En esta compañía fue Secretaria del Consejo de Administración y responsable de *Corporate Governance y Compliance*. Era responsable también de los temas legales relativos a las operaciones inmobiliarias y participó muy activamente en los procesos corporativos de *equity fund raising* y relaciones con inversores institucionales del Grupo.

  Antes de eso, trabajó 3 años como Directora Jurídica de Banca Corporativa, Project Finance y Toma de Participaciones en Caixa d'Estalvis de Catalunya (ahora BBVA), llevando la Secretaría de Consejo de muchas participadas, y trabajó también 6 años como abogada senior en el Departamento Mercantil del bufete español Uría Menéndez.

  Se graduó con honores en la Licenciatura de Derecho en la Universitat Pompeu Fabra y posee un Master en Derecho de los Negocios de la misma universidad.

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

El cargo de Consejero no está retribuido según está recogido en el Artículo 24 de los Estatutos Sociales.

ARTÍCULO 24.- RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS

El cargo de consejero en su condición de tal es gratuito, sin perjuicio del pago de los honorarios o salarios que pudieran acreditarse frente a la Sociedad, en razón de la prestación de servicios profesionales o de vinculación laboral, según sea el caso, con origen en una relación contractual distinta de la derivada del cargo de Administrador. Dichos honorarios se someterán al régimen legal que les fuere aplicable.

Adicionalmente, y con independencia de lo señalado anteriormente, cuando un miembro del Consejo de Administración sea nombrado consejero delegado o se le atribuyan funciones ejecutivas en virtud de otro título, será necesario que se celebre un contrato entre Éste y la sociedad conforme a lo previsto en el art. 249 de la Ley.

En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro.

El contrato deberá ser conforme con la política de retribuciones aprobada, en su caso, por la Junta General.

No existe personal de alta dirección empleado en la Sociedad a fecha de presentación de este Documento Informativo.

No existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos de la Sociedad para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

1.16 Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica

A la fecha de este Documento Informativo la Sociedad tiene 2 empleados, (un Associate Asset Manager en Madrid, y un Operating Manager en Barcelona), y adicionalmente 1 empleado a tiempo completo (Asset Manager) y otro empleado a tiempo parcial (Legal Counsel) adscritos a la filial MRE P-5, ambos localizados en Barcelona.

1.17 Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación igual o superior al 1% del capital social

El Emisor cuenta a la fecha de este Documento Informativo con accionistas titulares de una participación, directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social, detallados en el siguiente cuadro:

	Accionistas de MERIDIA R.E. III SOCIMI		
	Nº Acciones	**Capital Social (en €)**	**% Participac.**
BCN 2001, S.L.	4.091.993	4.091.993 €	5,21%
GRUPO DREOF II		***14.428.043 €***	***18,38%***
DREOF II UK Meridia Holdings I Limited	7.557.547	7.557.547 €	9,63%
DREOF II UK Meridia Holdings II Limited	3.435.248	3.435.248 €	4,38%
DREOF II UK Meridia Holdings III Limited	3.435.248	3.435.248 €	4,38%
GRUPO HAREL		***9.398.840 €***	***11,97%***
Harel Insurance Company Ltd.	4.819.716	4.819.716 €	6,14%
Harel Pension Fund Management Company Ltd.	3.908.046	3.908.046 €	4,98%
Leatid Pension Fund Management Ltd.	76.118	76.118 €	0,10%
Tzva Hakeva (Regular Army) Saving Fund - Provident Funds Management Company Ltd.	594.960	594.960 €	0,76%
Periza Industries, S.à.r.l.	10.305.745	10.305.745 €	13,13%
Anangu Group, S.L.U.	5.152.873	5.152.873 €	6,56%
CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG 2, SAEULE FOR THE INVESTMENT GROUP CSA 2 MULTI-MANAGER REAL ESTATE GLOBAL	6.183.448	6.183.448 €	7,88%
THE CHURCH PENSION FUND	12.366.896	12.366.896 €	15,75%
INMO, S.L.	4.122.299	4.122.299 €	5,25%
34 Accionistas minoritarios	12.149.863	12.149.863 €	15,48%
Meridia Real Estate III SOCIMI/Autocartera	300.000	300.000 €	0,38%
	78.500.000	**78.500.000 €**	**100,00%**

Ningún administrador o directivo posee un 1% o más del capital social, a excepción de D. Javier Faus, que tiene una participación indirecta del 5,21% de la Sociedad a través de su participación en BCN 2001, S.L.

MERIDIA R.E. III SOCIMI ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver punto 2.9 posterior).

1.18 Información relativa a operaciones vinculadas

1.18.1 Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas "*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados, o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; y las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores*".

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

	a 31/12/2016	a 30/09/2017
Ingresos (*)	3.734.364 €	7.674.804 €
1% Ingresos	37.344 €	76.748 €
Fondos propios	35.213.985 €	70.113.040 €
1% Fondos propios	352.140 €	701.130 €

(*) Incorpora los Ingresos netos de la cifra de negocio y Otros ingresos de explotación.

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

En este apartado se muestran las operaciones derivadas de los Acuerdos de Crédito (Facility Agreements) realizadas con los accionistas significativos (con porcentaje de participación en el capital social igual o superior al 5%), firmados al amparo del Acuerdo de Inversión (ver punto 1.4 de este Documento Informativo)

No se han incluido las correspondientes a accionistas minoritarios.

PRÉSTAMOS SOCIOS				
Fecha firma	**Socio**	**Tipo interés**	**Importe dispuesto a 31/12/2016**	**Importe dispuesto a 30/09/2017**
5/2/16	BCN 2001, S.L.	8,00%	1.157.014 €	1.573.760 €
	GRUPO DREOFF II		***4.569.563 €***	***5.508.160 €***
5/2/16	DREOFF II UK MERIDIA HOLDINGS I LTD.	8,00%	1.523.187 €	2.885.226 €
5/2/16	DREOFF II UK MERIDIA HOLDINGS II LTD.	8,00%	1.523.187 €	1.311.467 €
5/2/16	DREOFF II UK MERIDIA HOLDINGS III LTD.	8,00%	1.523.188 €	1.311.467 €
	GRUPO HAREL		***1.423.332 €***	***3.361.036 €***
5/2/16	HAREL INSURANCE COMPANY, LTD.	8,00%	779.208 €	1.840.011 €
5/2/16	HAREL PENSION FUND MANAGEMENT	8,00%	631.818 €	1.491.966 €
5/2/16	LEATID PENSION FUND MANAGEMENT	8,00%	12.305 €	29.060 €
5/2/16	TZVA HAVEVA SAVING FUND	8,00%	96.188 €	227.136 €
5/4/16	PERIZA INDUSTRIES, LTD.	8,00%	4.569.566 €	3.934.400 €
9/8/16	ANANGU GRUP, S.L.	8,00%	633.133 €	1.967.199 €
28/9/16	BLUE HORIZON POINT LIMITED	8,00%	0 €	1.101.632 €
28/9/16	CREDIT SUISSE ENLAGESTIFTUNG	8,00%	0 €	2.360.639 €
28/9/16	THE CHURCH PENSION FUND	8,00%	0 €	4.721.278 €
28/9/16	INMO, S.L.	8,00%	0 €	1.573.759 €

Todos estos Acuerdos de Crédito tienen fecha de vencimiento el 5 de febrero de 2022. El tipo de interés es anual. La liquidación y pago de los intereses devengados se llevará a efecto a la finalización de la vigencia del crédito.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

Las operaciones realizadas con administradores y directivos, cuya cuantía excede del 1% de los

ingresos o de los fondos propios de la Sociedad, se derivan de Acuerdos de Crédito firmados en su condición de inversores. En ese caso están los siguientes administradores:

PRÉSTAMOS SOCIOS				
Fecha firma	Socio	Tipo interés	Importe dispuesto a 31/12/2016	Importe dispuesto a 30/09/2017
28/9/16	BARBA SILVETA, Juan	8,00%	91.393 €	78.688 €
28/9/16	BADENES TORRENS, Cristina	8,00%	68.544 €	78.688 €

Estos Acuerdos de Crédito tienen fecha de vencimiento el 5 de febrero de 2022. El tipo de interés es anual. La liquidación y pago de los intereses devengados se llevará a efecto a la finalización de la vigencia del crédito.

El Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Javier Faus Santasusana, tiene operaciones vinculadas con la Sociedad, a través de BCN 2011, S.L., de la cual es propietario al 100%. Las operaciones vinculadas entre la Sociedad y BCN 2011, S.L. han quedado detalladas en el punto a) anterior.

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

En este apartado se distinguen:

c)1. Contratos de crédito y préstamo con filiales

PRÉSTAMOS INTERCOMPAÑÍA						
Préstamos subordinados a largo plazo a subsidiarias	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Importe disponible	Tipo de interés	Importe dispuesto a 31/12/2016	Importe dispuesto a 30/09/2017
Préstamos de MERIDIA R.E. III SOCIMI a:			***6.500.000 €***	-	***5.000.000 €***	***6.500.000 €***
MRE-III-PROYECTO UNO, S.L.U.	4/4/16	31/12/23	5.000.000 €	8,10%	5.000.000 €	5.000.000 €
MRE-III-PROYECTO SEIS, S.L.U.	19/7/17	31/12/22	1.500.000 €	8,10%	-	1.500.000 €
Préstamos a corto plazo a subsidiarias	**Fecha de inicio**	**Fecha vencimiento**	**Importe disponible**	**Tipo de interés**	**Importe dispuesto a 31/12/2016**	**Importe dispuesto a 30/09/2017**
Préstamos de MERIDIA R.E. III SOCIMI a:			***6.500.000 €***	-	-	***4.040.000 €***
MRE-III-PROYECTO UNO, S.L.U.	3/5/17	3/5/18	1.000.000 €	4,00%	-	600.000 €
MRE-III-PROYECTO CUATRO, S.L.U.	1/8/17	1/8/18	500.000 €	4,00%	-	50.000 €
MRE-III-PROYECTO CINCO, S.L.U.	1/4/17	1/4/18	5.000.000 €	4,00%	-	3.390.000 €
Préstamos corto plazo de subsidiarias	**Fecha de inicio**	**Fecha vencimiento**	**Importe disponible**	**Tipo de interés**	**Importe dispuesto a 31/12/2016**	**Importe dispuesto a 30/09/2017**
Préstamos a corto plazo a MERIDIA R.E. III SOCIMI, de:			***2.500.000 €***	-	-	***950.000 €***
MRE-III-PROYECTO DOS, S.L.U.	1/4/17	1/4/18	1.000.000 €	4,00%	-	950.000 €
MRE-III-PROYECTO TRES, S.L.U.	1/4/17	1/4/18	1.500.000 €	4,00%	-	-

Los dos primeros préstamos de la Sociedad a las filiales que aparecen en el cuadro se encuentran subordinados:

- Prestataria MRE P-1: Subordinado a la deuda mantenida por la prestataria con Banco Santander por importe de 21.449.359€ a 30 de septiembre de 2017.

- Prestataria MRE P-6: Subordinado a la deuda mantenida por la prestataria con B.

Santander por importe aproximado de 9.500.000€ a 30 de septiembre de 2017.

c)2. Otros contratos de financiación formalizados entre accionistas de la Sociedad y filiales de ésta

PERIZA INDUSTRIES, LTD ha realizado co-inversiones en tres filiales del grupo, MRE P-1, MRE P-2 y MRE P-3, en forma de préstamo con tipo de interés contingente en función de los beneficios, cuyo detalle aparece en el siguiente cuadro:

PRÉSTAMOS PARTICIPATIVOS SUBORDINADOS DE PARTES VINCULADAS	Fecha de inicio	Fecha vencimiento	Importe disponible	Ttipo de interés a aplicar sobre resultados positivos	Importe dispuesto a 31/12/2016	Importe dispuesto a 30/09/2017
Préstamos de PERIZA INDUSTRIES LTD a :			***15.000.000 €***	-	***15.000.000 €***	***15.000.000 €***
MRE-III-PROYECTO UNO, S.L.U.	27/4/16	27/04/2031 ó fecha liquidación sdad	5.000.000 €	15,15%	5.000.000 €	5.000.000 €
MRE-III-PROYECTO DOS S.L.U.	29/9/16	27/04/2031 ó fecha liquidación sdad	5.000.000 €	33,56%	5.000.000 €	5.000.000 €
MRE-III-PROYECTO TRES, S.L.U.	29/9/16	27/04/2031 ó fecha liquidación sdad	5.000.000 €	30,12%	5.000.000 €	5.000.000 €

El tipo de interés de cada préstamo se aplica sobre el resultado neto del proyecto (determinado por el resultado contabilizado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias de cada filial prestataria) y es representativo del porcentaje que supone el montante del préstamo sobre el montante total de las inversiones acometidas por cada filial.

Estos préstamos participativos están subordinados de acuerdo al siguiente detalle:

- Prestataria MRE P-1: cualquiera de las obligaciones y responsabilidades de MRE P-1, asumidas en virtud del contrato de préstamo (la "**Deuda Subordinada**"), queda subordinada a la financiación obtenida por dicha sociedad con las entidades BANCO SANTANDER, S.A., CAIXABANK, S.A. el pasado día 28 de abril de 2016, o cualquier otra entidad bancaria o financiera para el desarrollo del Proyecto (la "**Deuda Senior**") lo que conlleva: (i) que el vencimiento de la Deuda Subordinada tendrá lugar al menos 6 meses después al vencimiento de la Deuda Senior, (ii) que no se llevará a efecto ningún pago o abono de la Deuda Subordinada hasta que no queden totalmente atendidas las cantidades debidas como consecuencia de la Deuda Senior, y (iii) PERIZA no podrá exigir la amortización anticipada del préstamo o liquidar cantidad alguna en relación al mismo sin que la Deuda Senior haya quedado abonada y pagada en su integridad.

- Prestataria MRE P-2: cualquiera de las obligaciones y responsabilidades de MRE P-2, asumidas en virtud del contrato de préstamo (la "**Deuda Subordinada**"), queda subordinada a la financiación obtenida por dicha sociedad con las entidades BANC SABADELL, S.A., y CAIXABANK, S.A. el pasado día 6 de octubre de 2016 o cualquier otra entidad bancaria o financiera para el desarrollo del Proyecto (la "**Deuda Senior**") lo que conlleva: (i) que el vencimiento de la Deuda Subordinada tendrá lugar al menos 6 meses después al vencimiento de la Deuda Senior, (ii) que no se llevará a efecto ningún pago o abono de la Deuda Subordinada hasta que no queden totalmente atendidas las cantidades debidas como consecuencia de la Deuda Senior,

y (iii) PERIZA no podrá exigir la amortización anticipada del préstamo o liquidar cantidad alguna en relación al mismo sin que la Deuda Senior haya quedado abonada y pagada en su integridad.

- Prestataria MRE P-3: cualquiera de las obligaciones y responsabilidades de MRE P-3, asumidas en virtud del contrato de préstamo (la "**Deuda Subordinada**"), queda subordinada a la financiación obtenida por dicha sociedad con la entidad CAIXABANK, S.A. el pasado día 30 de septiembre de 2016 o cualquier otra entidad bancaria o financiera para el desarrollo del Proyecto (la "**Deuda Senior**") lo que conlleva: (i) que el vencimiento de la Deuda Subordinada tendrá lugar al menos 6 meses después al vencimiento de la Deuda Senior, (ii) que no se llevará a efecto ningún pago o abono de la Deuda Subordinada hasta que no queden totalmente atendidas las cantidades debidas como consecuencia de la Deuda Senior, y (iii) PERIZA no podrá exigir la amortización anticipada del préstamo o liquidar cantidad alguna en relación al mismo sin que la Deuda Senior haya quedado abonada y pagada en su integridad.

c)3. Contrato de gestión

Contrato formalizado el 5 de febrero de 2016 entre la Sociedad y MERIDIA CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A., un extracto del cual puede verse en el punto 1.6.1. de este Documento Informativo.

La vinculación entre la Sociedad y MERIDIA CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A. se deriva del hecho de que la sociedad BCN 2001, SL tiene el 5,21% de participación en la primera, y a su vez tiene el 100% de participación en la segunda.

Contrato de Management con Partes Vinculadas: MERIDIA CAPITAL - MERIDIA R.E. III SOCIMI	Facturado a la Sociedad ejercicio 2016 (IVA no incluido)	Facturado a la Sociedad hasta 30/09/2017 (IVA no incluido)
Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	822.259 €	3.543.417 €

c)4. Saldos y transacciones con partes vinculadas (socios y filiales)

	a 31/12/2016			a 30/09/2017		
	Socios	Vinculadas	Total	Socios	Vinculadas	Total
Gastos						
Servicios Recibidos	-	892.341,00 €	892.341,00 €	-	3.543.417,26 €	3.543.417,26 €
Intereses crédito	549.652,01 €	-	549.652,01 €	1.263.013,85 €	-	1.263.013,85 €
TOTAL GASTOS	**549.652,01 €**	**892.341,00 €**	**1.441.993,01 €**	**1.263.013,85 €**	**3.543.417,26 €**	**4.806.431,11 €**

1.19 Información Financiera del Emisor

1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial, d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera incluida en este apartado 1.19 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad, correspondientes al cierre del ejercicio 2016, (en adelante, "**Cuentas Anuales**"), y a los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017, sometidos a revisión limitada del auditor (en adelante, "**Revisión Limitada a 30/09/2017**").

La información ha sido elaborada por los Administradores de la Sociedad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2016, y en el plazo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre del mismo año. Se incluyen en el presente Documento Informativo para satisfacer los requisitos de información financiera establecidos en la Circular MAB 14/2016, y de acuerdo con el marco normativo vigente de información financiera aplicable a la misma.

La Sociedad ha elaborado sus Cuentas Anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

Las Cuentas Anuales junto al correspondiente informe de auditoría, y la Revisión Limitada a 30/09/2017, de la Sociedad, se incorporan como **Anexo III** a este Documento Informativo.

Tal y como se recoge apartado 1.2 anterior, KPMG fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios de 2016, 2017 y 2018.

Con fecha 27 de abril de 2016 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria la opción por el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades aplicable a las SOCIMI, establecido en la Ley 11/2009 (tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior de este Documento Informativo), y que se adjunta como **Anexo I**.

1.19.1.1 Balance Consolidado

A continuación, se presenta el balance consolidado de la Sociedad correspondiente a 31 de diciembre de 2016 y a 30 de septiembre de 2017.

A. Activo no corriente y corriente

ACTIVO MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	30/09/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	**175.231.439,50 €**	**121.166.887,38 €**
Inversiones inmobiliarias	**173.724.822,44 €**	**119.967.293,40 €**
Terrenos	53.626.397,30 €	43.030.072,03 €
Construcciones	91.160.594,18 €	76.752.836,63 €
Inversiones en adaptación y anticipos	28.937.830,96 €	184.384,74 €
Inversiones financieras a largo plazo	**1.506.617,06 €**	**1.199.593,98 €**
Créditos a empresas	74.322,86 €	149.846,00 €
Derivados	48.690,37 €	8.898,94 €
Otros activos financieros	1.383.603,83 €	1.040.849,04 €
ACTIVO CORRIENTE	**29.294.608,84 €**	**3.791.142,59 €**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**2.191.219,91 €**	**1.152.369,59 €**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	731.136,30 €	614.292,54 €
Deudores varios	520.958,48 €	151.983,44 €
Personal	1.610,00 €	-
Activos por impuestos corrientes	2.604,25 €	872,75 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	934.910,88 €	385.220,86 €
Inversiones financieras a corto plazo	**485.720,18 €**	**98.380,55 €**
Créditos a empresas	100.673,49 €	98.380,55 €
Otros	385.046,69 €	-
Periodificaciones a corto plazo	628.877,85 €	**53.213,40 €**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**25.988.790,90 €**	**2.487.179,05 €**
Tesorería	25.988.790,90 €	2.487.179,05 €
TOTAL ACTIVO	**204.526.048,34 €**	**124.958.029,97 €**

Las partidas más relevantes del activo del Grupo son:

(i) Inversiones Inmobiliarias

Cuadro resumen de los movimientos a lo largo del ejercicio de 2016 correspondiente a las partidas Terrenos, Construcciones e Inversiones en Curso.

	31/12/2016			
Inversiones Inmobiliarias	**Terrenos**	**Construcciones**	**Inversiones en curso**	**Total**
Coste a 01/01/2016	-	-	-	-
Altas	43.030.072,03 €	77.420.671,59 €	184.384,74 €	120.635.128,36 €
Coste a 30/09/2016	**43.030.072,03 €**	**77.420.671,59 €**	**184.384,74 €**	120.635.128,36 €
Amortización acumulada a 01/01/2016	-	-	-	-
Amortizaciones	-	-667.834,96 €	-	-667.834,96 €
Amortización acumulada a 31/12/2016	**- €**	**-667.834,96 €**	**- €**	**-667.834,96 €**
Valor neto contable a 31/12/2016	**43.030.072,03 €**	**76.752.836,63 €**	**184.384,74 €**	**119.967.293,40 €**

En 2016 el movimiento de las *Inversiones Inmobiliarias* estaba compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes:

- Adquisición en fecha 29 de abril de 2016 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (**MRE P-1**), de 9 inmuebles entre edificios, oficinas y nave industrial, en Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Madrid, Guadalajara, y Hospitalet de Llobregat.

  Dichos activos están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras, según se indica en el punto (ii) Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es 21.444.359,00 € y a 31 de diciembre de 2016 es 21.835.000,00 €.

- Adquisición en fecha 6 de octubre de 2016 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (**MRE P-2**), de 2 inmuebles destinados a oficinas, ambos ubicados en Viladecans (Barcelona).

  Dichos activos están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras según figura en el punto (ii) Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es 18.142.400,00 € y a 31 de diciembre de 2016 es 18.560.000,00 €.

- Adquisición en fecha 30 de septiembre de 2016 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (**MRE P-3**), de 6 inmuebles: Diagonal, Esplugues, Inbisa, Tenaria, Sant Joan y la Estrella, destinados a oficinas, ubicados en Barcelona, Esplugues de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Pamplona, Barcelona y Aoiz, respectivamente.

  Dichos activos están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras según figura en el punto (ii) Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es 19.806.478,48 € y a 31 de diciembre de 2016 es 20.032.694,62 €.

Cuadro resumen de los movimientos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de septiembre de 2017 correspondiente a las partidas Terrenos, Construcciones e Inversiones en Curso:

	30/09/2017			
Inversiones Inmobiliarias	**Terrenos**	**Construcciones**	**Inversiones en curso y anticipos**	**Total**
Coste a 01/01/2017	43.030.072,03 €	77.420.671,59 €	184.384,74 €	120.635.128,36 €
Altas	10.596.325,27 €	15.484.571,02 €	28.937.830,96 €	56.518.727,25 €
Traspasos	-	184.384,74 €	-184.384,74 €	-
Coste a 30/09/2017	**53.626.397,30 €**	**93.089.627,35 €**	**28.937.830,96 €**	**175.653.855,61 €**
Amortización acumulada a 01/01/2016	-	-667.834,96 €	-	-667.834,96 €
Amortizaciones	-	-1.261.198,21 €	-	-1.261.198,21 €
Amortización acumulada a 30/09/2017	-	**-1.929.033,17 €**	**0,00 €**	**-1.929.033,17 €**
Valor neto contable a 30/09/17	**53.626.397,30 €**	**91.160.594,18 €**	**28.937.830,96 €**	**173.724.822,44 €**

El movimiento de las *Inversiones Inmobiliarias* en el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 está compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes:

- Adquisición con fecha 30 de junio de 2017 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. (**MRE P-4**), de una nave industrial en Seseña, Toledo.

  Dicho activo está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en el punto (ii) Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 4.372.916,68 €.

- Adquisición en los meses de julio y agosto de 2017 de varios inmuebles sitos en la zona del 22@ de Barcelona mediante varias escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, S.A (**MRE P-5**).

  Queda aplazado una parte del pago de la adquisición de estos inmuebles hasta los meses de julio, agosto y septiembre de 2018. Como garantía de pago de dichos importes aplazados, que ascienden a 471 miles de euros y 12.563 miles de euros, figuran cargas hipotecarias sobre los inmuebles a favor de los vendedores de los mismos.

- Adquisición con fecha 21 de julio de 2017 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. (**MRE P-6**), de un edificio de oficinas en Madrid.

  Dicho activo está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en el punto (ii) Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 9.500.000,00 €.

Dentro del epígrafe de Inversiones en Curso a 30 de septiembre de 2017 se ha reconocido como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 1.500.000 € correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara, siendo dicho anticipo y la adquisición de dicho almacén regulados mediante contrato de compraventa de fecha 3 de agosto de 2017 formalizada por parte de MRE-III- Proyecto Siete, S.L.U.

(ii) Inversiones Financieras a largo plazo

A continuación se detallan las *Inversiones Financieras a largo plazo* para el ejercicio completo de 2016 y el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.

	30/09/2017	31/12/2016
Inversiones Financieras a largo plazo	**No corriente**	**No corriente**
Instrumentos financieros derivados de cobertura	48.690,37 €	8.898,94 €
Préstamos	74.322,86 €	149.846,00 €
Otros	-	-
Depósitos y finanzas	1.383.603,83 €	1.040.849,04 €
TOTAL	**1.506.617,06 €**	**1.199.593,98 €**

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

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

Por otra parte, se registra un préstamo concedido a uno de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a largo plazo a 30 de septiembre de 2017 un importe de 74.322,86 € (a 31 de diciembre de 2016 el importe pendiente a largo plazo asciende a 149.846.00 €), con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

En concepto de *Derivados* figura el valor del derivado que se describe a continuación.

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

Derivados	30/09/2017	31/12/2016
MRE P-3	48.690,37 €	8.898,94 €
TOTAL	**48.690,37 €**	**8.898,94 €**

- La sociedad MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (**MRE P-3**) suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales 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.

  El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 30 de septiembre de 2017 es de 48.690,37 € a cobrar (8.898,94 € a 31 de diciembre de 2016).

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

(iii) Inversiones Financieras a corto plazo

	30/09/2017	31/12/2016
Inversiones Financieras a corto plazo	**Corriente**	**Corriente**
Préstamos / Créditos a empresas	100.673,49 €	98.380,55 €
Otros	385.046,69 €	-
TOTAL	**485.720,18 €**	**98.380,55 €**

En la partida *Préstamos* se registra un préstamo concedido a uno de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a corto plazo a 30 de septiembre de 2017 un importe 100.673,49 € (a 31 de diciembre de 2016 el importe pendiente a corto plazo asciende a 98.380,55 €), con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

La partida *Otros* incluye dos depósitos de garantía de los préstamos del MRE-III-Proyecto Uno (**MRE P-1**) por importe de 320.038,35 € y del MRE-III-Proyecto Cuatro (**MRE P-4**) por importe de 50.000 €, así como un depósito notarial por la promesa de compraventa firmada en relación a una adquisición del P5 MRE-III-Proyecto Cinco (**MRE P-5**).

(iv) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El detalle de *Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar* es como se detalla a continuación:

	30/09/2017	31/12/2016
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**Corriente**	**Corriente**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios C.P.	731.136,30 €	614.292,54 €
Deudores varios	520.958,48 €	151.983,44 €
Personal	1.610,00 €	-
Activos por impuestos corrientes	2.604,25 €	872,75 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	934.910,88 €	385.220,86 €
TOTAL	**2.191.219,91 €**	**1.152.369,59 €**

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

La partida *Deudores Varios* incluye, principalmente, los anticipos a acreedores.

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

	30/09/2017	31/12/2016
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Corriente**	**Corriente**
Impuesto sobre el valor añadido y similares	934.910,88 €	385.220,86 €
Total	**312.524,00 €**	**36.283,88 €**

(v) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Esta partida procede del desembolso de la última ampliación de capital, y refleja las cantidades que la Sociedad tiene disponibles para adquisiciones de activos en fecha posterior.

B. Patrimonio Neto y Pasivo No Corriente y Corriente

PASIVO MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	30/09/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO	**70.113.040,23 €**	**35.213.984,85 €**
Fondos propios	**70.113.040,23 €**	**35.213.984,85 €**
Capital	78.500.000,00 €	39.391.565,00 €
Capital Escriturado	78.500.000,00 €	39.391.565,00 €
Autocartera	-300.000,00 €	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-4.177.580,15 €	-
Resultado del periodo/ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	-3.909.379,62 €	-4.177.580,15 €
PASIVO NO CORRIENTE	**116.785.158,28 €**	**87.133.840,64 €**
Deudas a largo plazo	**116.785.158,28 €**	**87.133.840,64 €**
Deudas con entidades de crédito	68.714.500,93 €	57.344.021,32 €
Derivados	156.895,82 €	258.877,41 €
Otros pasivos financieros	47.913.761,53 €	29.530.941,91 €
PASIVO CORRIENTE	**17.627.849,83 €**	**2.610.204,48 €**
Deudas a corto plazo	**15.405.653,67 €**	**1.253.334,58 €**
Deudas con entidades de crédito	2.644.842,36 €	1.253.334,58 €
Otros pasivos financieros	12.760.811,31 €	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**2.222.196,16 €**	**1.301.709,26 €**
Acreedores varios	1.909.672,16 €	1.257.846,63 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	312.524,00 €	36.283,88 €
Anticipos de clientes	-	7.578,75 €
Periodificaciones a corto plazo	-	**55.160,64 €**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**204.526.048,34 €**	**124.958.029,97 €**

Las partidas más relevantes del patrimonio neto y del pasivo del Grupo son:

(i) Fondos Propios

- Capital

El capital social a 30 de septiembre de 2017 asciende a 78.500.000,00 € representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Se ha aumentado capital social por varios importes, una explicación detallada de la evolución de este epígrafe se encuentra descrita en el punto 1.4 del presente documento:

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

El patrimonio de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y a 30 de septiembre de 2017 está por debajo del capital social, situándose en un 95% y en un 93% respectivamente, esta situación viene principalmente ocasionada por gastos de constitución de la Sociedad, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años.

- Autocartera

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 han sido los siguientes:

	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 01.01.2017	**-**	**-**	**-**
Adquisiciones	17.989.542,00 €	17.989.542,00 €	1,00 €
Enajenaciones	-17.689.542,00 €	-17.689.542,00 €	1,00 €
Saldo al 30.09.2017	**300.000,00 €**	**300.000,00 €**	**1,00 €**

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

La composición de la cartera de acciones propias es la siguiente:

	30/09/2017		
	Número	Nominal	Coste
Meridia R.E. III, SOCIMI S.A	300.000,00 €	300.000,00 €	300.000,00 €
Total	**300.000,00 €**	**300.000,00 €**	**300.000,00 €**

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

(ii) Deudas a largo plazo

Deudas a largo plazo	30/09/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	68.714.500,93 €	57.344.021,32 €
Derivados	156.895,82 €	258.877,71 €
Otros pasivos financieros	47.913.761,53 €	29.530.941,91 €
Total	**116.785.158,28 €**	**87.133.840,94 €**

- Deudas con Entidades de Crédito

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

	30/09/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	**No corriente**	**No corriente**
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito	70.565.562,69 €	59.109.637,62 €
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan al pasivo)	-1.851.061,76 €	-1.765.616,30 €
TOTAL	**68.714.500,93 €**	**57.344.021,32 €**

Los prestamos bancarios vigentes firmados por las filiales de la Sociedad incluyen la obligación de mantener por cada una de dichas Sociedades dos ratios de mercado. El primero es relativo al nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV), y el segundo relativo a la capacidad de la filial de haber generado caja suficiente para hacer frente al servicio de la deuda (RCSD), explicados ambos en el punto 1.23 "Riesgo relativo a la gestión de la deuda y el tipo de interés asociado a ella" de este Documento Informativo. Ambos ratios se computaran al cierre de cada ejercicio.

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

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. (**MRE P-1**) con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. con fecha 29 de abril

de 2016 y con vencimiento el 29 de abril de 2023, por un importe máximo de 30.000.000,00 €, aportando el 50% cada entidad financiera. El mencionado préstamo se divide en tres tramos: Tramo A de 22.000.000 €, Tramo B de 5.000.000 €, y tramo C de 3.000.000 €. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 3,12% a 31 de diciembre de 2016 y 3,13% a 30 de septiembre de 2017.

El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 se incumplen los ratios financieros, aunque se está en tiempo para proceder a dicha subsanación, siendo probable que sea subsanado este hecho antes de 31 de diciembre de 2017, que es la fecha en la que se computa el cumplimiento de los ratios. Por lo anterior no se encuentra en una causa de resolución anticipada a 30 de septiembre de 2017. A 31 de diciembre de 2016, se cumplían dichos ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo importe alguno de flujo de caja excedentario dado el incumplimiento de los ratios financieros a 30 de septiembre de 2017, sí figurando reconocido a 31 de diciembre de 2016 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario que ha sido amortizado en 2017. En el punto 1.23 del Presente Documento se describe el riesgo derivado de estos incumplimientos.

	31/12/2016			
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,75%**	**2023**	**22.000.000,00 €**	**21.400.500,00 €**
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**5.000.000,00 €**	**-**
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**3.000.000,00 €**	**-**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 671.589,06 €
TOTAL			**30.000.000,00 €**	**20.728.910,94 €**

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,75%**	**2023**	**22.000.000,00 €**	**20.861.359,00 €**
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**5.000.000,00 €**	**-**
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**3.000.000,00 €**	**-**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 574.572,26 €
TOTAL			**30.000.000,00 €**	**20.286.786,74 €**

- Contrato de préstamo sindicado formalizado por MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (MRE P-2) con las entidades CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. con fecha 6 de octubre de 2016 y con vencimiento el 6 de octubre de 2024, por un importe total de 18.560.000,00 €, aportando el 50% cada entidad financiera. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 2,15% a 31 de diciembre de 2016 y 2,15% a 30 de septiembre de 2017.

  El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, se cumplían los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo a 30 de septiembre de 2017 el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

	31/12/2016			
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,00%**	**2024**	**18.560.000,00 €**	**18.003.200,00 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 507.025,48 €
TOTAL			**18.560.000,00 €**	**17.496.174,52 €**

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,00%**	**2024**	**18.560.000,00 €**	**17.251.612,35 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 461.785,02 €
TOTAL			**18.560.000,00 €**	**16.789.827,33 €**

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. (**MRE P-3**) con la entidad Caixabank,S.A. con fecha 30 de septiembre de 2016 y con vencimiento el 30 de septiembre de 2024, por un importe total de 20.108.100,00 €. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 2,14% a 31 de diciembre de 2016 y 2,29% a 30 de septiembre de 2017.

  El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en

pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

	31/12/2016			
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m + 2,15%**	**2024**	**20.108.100,00 €**	**19.705.937,62 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 587.001,76 €
TOTAL			**20.108.100,00 €**	**19.118.935,86 €**

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m +2,15%**	**2024**	**20.108.100,00 €**	**19.221.691,24 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 516.644,61 €
TOTAL			**20.108.100,00 €**	**18.705.046,63 €**

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U. (**MRE P-4**) con la entidad Banco Popular Español, S.A. con fecha 30 de junio de 2017 y con vencimiento 30 de junio de 2025, por un importe total de 7.315.000,00 €, figurando una primera disposición por importe de 4.400.000,00 euros. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 3,72% a 30 de septiembre de 2017.

  El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 se cumplen los ratios financieros.

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m +2,15%**	**2025**	**7.315.000,00 €**	**4.196.875,10 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 156.068,44 €
TOTAL			**7.315.000,00 €**	**4.040.806,66 €**

- Contrato de préstamo formalizado por MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. (MRE P-6) con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 21 de julio de 2017 y con vencimiento el 21 de julio de 2022, por un importe total de 9.500.000,00 €. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 2,19% a 30 de septiembre de 2017.

  El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las

condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 se incumplen los ratios financieros, aunque se está en tiempo para proceder a dicha subsanación, siendo probable que sea subsanado este hecho antes de 31 de diciembre de 2017, que es la fecha en la que se computa el cumplimiento de los ratios. Por lo anterior no se encuentra en una causa de resolución anticipada a 30 de septiembre de 2017. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo importe alguno de flujo de caja excedentario dado el incumplimiento de los ratios financieros. En el punto 1.23 del Presente Documento se describe el riesgo derivado de estos incumplimientos.

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m +2,15%**	**2022**	**9.500.000,00**	**9.034.025,00 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 141.991,43 €
TOTAL			**9.500.000,00 €**	**8.892.033,57 €**

- Derivados

El epígrafe de *Derivados* que aparece en el Pasivo, refleja aquellos derivados con saldo negativo, tal y como aparece en la nota del punto *(iv) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar* del activo, se detalla a continuación:

Derivados	Rev. Limitada 30/09/2017	CCAA auditadas 31/12/2016
MRE P-1	39.958,33 €	118.715,41 €
MRE P-1	41.656,20 €	115.275,79 €
MRE P-2	1.891,54 €	12.025,29 €
MRE P-2	1.891,54 €	12.860,92 €
MRE P-6	71.498,21 €	-
TOTAL	**156.895,82 €**	**258.877,41 €**

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

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

El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 39.958,33 € (a 31 de diciembre de 2016 era de 118.715 €), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 41.656,20 € (115.276 € a 31 de diciembre de 2016).

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. (MRE P-2) suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la 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.

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

  El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 1.891,54 € (12.025 euros a 31 de diciembre de 2016), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 1.891,54 € (12.861 € a 31 de diciembre de 2016).

Tipo de operación	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Nominal inicial
La Caixa S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00 €
Banco Santander S.A.	06/10/2016	06/10/2020	6.124.800,00 €

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 30 de septiembre de 2017 es de 71.498,21 €.

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

- Otros Pasivos Financieros

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

	30/09/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	**No corriente**	**No corriente**
Vinculadas		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	29.854.218,02 €	12.662.652,96 €
Intereses créditos accionistas	686.334,48 €	549.652,01 €
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	15.000.000,00 €	15.000.000,00 €
Intereses	64.462,55 €	-
No vinculadas		
Otros pasivos financieros	1.837.739,15 €	1.318.636,94 €
Proveedores de inmovilizado	471.007,33 €	-
TOTAL	**47.913.761,53 €**	**29.530.941,91 €**

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

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

	30/09/2017			
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Accionistas	8,00%	2022	29.854.218,02 €	29.854.218,02 €
Intereses			-	686.334,48 €
TOTAL			**29.854.218,02 €**	**30.540.552,50 €**

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

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

  El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto, no aplicando dicho devengo a 30 de septiembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016. El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 0,00% a 31 de diciembre de 2016 y a 30 de septiembre de 2017.

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

  El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 intereses por importe de 87.827,20 € (no aplicando dicho devengo de intereses a 31 de diciembre de 2016). El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 0,00% a 31 de diciembre de 2016 y 1,72% a 30 de septiembre de 2017.

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

  El préstamo devenga un interés del 30,1% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 intereses por importe de 142.396,19 € (no aplicando dicho devengo a 31 de

diciembre de 2016). El tipo de interés efectivo para este préstamo es del 0,00% a 31 de diciembre de 2016 y 2,84% a 30 de septiembre de 2017.

	31/12/2016			
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Periza Industries S.à.r.l	**30,12048% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	**5.000.000,00 €**
Periza Industries S.à.r.l	**15,15% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	**5.000.000,00 €**
Intereses			-	-
Periza Industries S.à.r.l	**33,56% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	**5.000.000,00 €**
Intereses			-	-
TOTAL			**15.000.000,00 €**	**15.000.000,00 €**

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

	30/09/2017			
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable No corriente**
Periza Industries S.à.r.l	**30,12048% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	**5.000.000,00 €**
Periza Industries S.à.r.l	**15,15% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	**5.000.000,00 €**
Intereses			-	24.591,62 €
Periza Industries S.à.r.l	**33,56% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	**5.000.000,00 €**
Intereses			-	39.870,93 €
TOTAL			**15.000.000,00 €**	**15.064.462,55 €**

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

(iii) Deudas a corto plazo

Deudas a corto plazo	30/09/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	2.644.842,36 €	1.253.334,58 €
Otros pasivos financieros	12.760.811,31 €	-
Total	**15.405.653,67 €**	**1.253.334,58 €**

La Sociedad clasifica, según en el apartado *(I) de la nota explicativa 4 de los Estados Financieros Intermedios Consolidados* correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017, los activos y pasivos en corrientes y no corrientes, siendo pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- 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.

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

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

	30/09/2017	31/12/2016
Deudas con entidades de crédito	**Corriente**	**Corriente**
No vinculadas	-	-
Deudas con entidades de crédito	2.700.591,47 €	1.318.057,00 €
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan al pasivo)	-323.484,25 €	-280.293,00 €
Intereses	267.735,14 €	215.570,58 €
TOTAL	**2.644.842,36 €**	**1.253.334,58 €**

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

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

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

	31/12/2016			
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,75%**	**2023**	**22.000.000,00 €**	**434.500,00 €**
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**5.000.000,00 €**	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**3.000.000,00 €**	-
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 111.932,00 €
Intereses				120.625,21 €
TOTAL			**30.000.000,00 €**	**443.193,21 €**

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,75%**	**2023**	**22.000.000,00 €**	**583.000,00 €**
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**5.000.000,00 €**	**-**
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	**Euribor 3 m + 1,95%**	**2023**	**3.000.000,00 €**	**-**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				*- 116.056,41 €*
Intereses				*119.104,06 €*
TOTAL			**30.000.000,00 €**	**586.047,65 €**

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

	31/12/2016			
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 + 2,00%**	**2024**	**18.560.000,00 €**	556.800,00 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 84.504,00 €
Intereses				93.679,52 €
TOTAL			**22.000.000,00 €**	**565.975,52 €**

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor 3 m + 2,00%**	**2024**	**18.560.000,00 €**	**890.787,65 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 71.628,54 €
Intereses				92.372,66 €
TOTAL			**22.000.000,00 €**	**911.531,77 €**

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

	31/12/2016			
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m +2,15%**	**2024**	**20.108.100,00 €**	326.757,00 €
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 83.857,00 €
Intereses				1.265,85 €
TOTAL			**20.108.100,00 €**	**244.165,85 €**

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m + 2,15%**	**2024**	**20.108.100,00 €**	**584.787,24 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 77.168,68 €
TOTAL			**20.108.100,00 €**	**507.618,56 €**

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

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m + 2,15%**	**2025**	**7.315.000,00 €**	**176.041,58 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 22.085,95 €
Intereses				8.935,69 €
TOTAL			**7.315.000,00 €**	**162.891,32 €**

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

	30/09/2017			
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	**Euribor a 3 m + 2,15%**	**2022**	**9.500.000,00 €**	**465.975,00 €**
Comisiones del crédito con entidades de crédito				- 36.544,66 €
Intereses				47.322,72 €
TOTAL			**9.500.000,00 €**	**476.753,06 €**

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

	30/09/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	**Corriente**	**Corriente**
Vinculadas	-	-
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	165.760,84 €	-
Otros pasivos financieros	31.259,22 €	
Proveedores de inmovilizado	12.563.791,25 €	-
TOTAL	**12.760.811,31 €**	**- €**

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

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

	30/09/2017			
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	**Tipo nominal**	**Vto.**	**V. Nominal**	**V. Contable Corriente**
Periza Industries S.à.r.l	**30,12048% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	-
Periza Industries S.à.r.l	**15,15% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	-
Intereses			-	63.235,59 €
Periza Industries S.à.r.l	**33,56% s/ Rtdo de cada ejercicio***	**2031**	**5.000.000,00 €**	-
Intereses			-	102.525,26 €
TOTAL			**15.000.000,00 €**	**165.760,85 €**

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

(iv) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

	30/09/2017	31/12/2016
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**Corriente**	**Corriente**
Acreedores varios	1.909.672,16 €	1.257.846,63 €
Otras deudas con administraciones públicas	312.524,00 €	36.283,88 €
Anticipos de clientes	-	7.578,75 €
Total	**2.222.196,16 €**	**1.301.709,26 €**

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

	30/09/2017	31/12/2016
Acreedores Varios	**Corriente**	**Corriente**
Vinculadas		
Proveedores y acreedores	52.772,13 €	141.861,19 €
No vinculadas		
Proveedores y acreedores	1.856.900,03 €	1.115.985,44 €
TOTAL	**1.909.672,16 €**	**1.257.846,63 €**

El saldo *de Acreedores vinculados* corresponde principalmente a importes pendientes de pago a la gestora Meridia Capital Partners SGEIC, S.A., por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas. A 30 de septiembre de 2017 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

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

	30/09/2017	31/12/2016
Otras deudas con administraciones públicas	**Corriente**	**Corriente**
Impuesto sobre el valor añadido y similares	275.799,15 €	9.743,51 €
Seguridad Social	3.648,75 €	2.813,27 €
Retenciones	33.076,10 €	23.727,10 €
Total	**312.524,00 €**	**36.283,88 €**

1.19.1.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada

A continuación, se presenta la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y al correspondiente periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS MERIDIA R.E. III SOCIMI, S.A.	9 meses finalizados el 30/09/2017	31/12/2016	9 meses finalizados el 30/09/2016
Importe neto de la cifra de negocios	**5.887.155,61 €**	**2.928.339,08 €**	**1.190.352,35 €**
Prestaciones de servicios	5.887.155,61 €	2.928.339,08 €	1.190.352,35 €
Otros ingresos de explotación	**1.787.648,50 €**	**806.024,63 €**	**261.272,44 €**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	**1.787.648,50 €**	806.024,63 €	261.272,44 €
Gastos de personal	**-126.058,04 €**	**-77.874,43 €**	**-48.331,30 €**
Sueldos, salarios y asimilados	-98.557,42 €	-61.131,87 €	-37.816,99 €
Cargas sociales	-27.500,62 €	-16.742,56 €	-10.514,31 €
Otros gastos de explotación	**-8.697.833,36 €**	**-5.609.881,56 €**	**-4.128.899,28 €**
Servicios exteriores	-7.540.343,14 €	-5.206.840,46 €	-4.111.213,27 €
Tributos	-1.157.490,22 €	-403.041,10 €	-17.686,01 €
Amortización del inmovilizado	**- 1.261.198,21 €**	**-667.834,96 €**	**-281.741,52 €**
Otros resultados	**1.019.357,79 €**	**-2.214,87 €**	**-**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**- 1.390.927,71 €**	**- 2.623.442,11 €**	**-3.007.347,31 €**
Ingresos financieros	**31.641,59 €**	**9.909,86 €**	**- €**
De terceros	31.641,59 €	9.909,86 €	**- €**
Gastos financieros	**-2.691.866,52 €**	**-1.314.069,43 €**	**-623.042,76 €**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	- 2.691.866,52 €	-1.314.069,43 €	-623.042,76 €
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**141.773,02 €**	**-249.978,47 €**	**-560.371,18 €**
De terceros	141.773,02 €	-249.978,47 €	-560.371,18 €
RESULTADO FINANCIERO	**- 2.518.451,91 €**	**- 1.554.138,04 €**	**-1.183.413,94 €**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**- 3.909.379,62 €**	**- 4.177.580,15 €**	**-4.190.761,25 €**
Impuestos sobre beneficios			
RESULTADO DEL EJERCICIO	**- 3.909.379,62 €**	**- 4.177.580,15 €**	**-4.190.761,25 €**

Los epígrafes más relevantes de la cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada del Grupo son:

(i) Importe Neto de la cifra de Negocio

Importe Neto de la Cifra de Negocios	9 meses finalizado el 30/09/2017	31/12/2016	9 meses finalizado el 30/09/2016
Ingresos por arrendamientos	**5.887.155,61 €**	**2.928.339,08 €**	**1.190.352,35 €**
TOTAL	**5.887.155,61 €**	**2.928.339,08 €**	**1.190.352,35 €**

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

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

(ii) Cargas Sociales y Provisiones

Cargas Sociales y Provisiones	9 meses finalizado el 30/09/2017	31/12/2016	9 meses finalizado el 30/09/2016
Seguridad social a cargo de la empresa	27.500,62 €	16.742,56 €	**10.514,31 €**
TOTAL	**27.500,62 €**	**16.742,56 €**	**10.514,31 €**

(iii) Otros gastos de explotación

Las tres partidas más significativas corresponden a los gastos de gestión (amparados en el Contrato de Gestión), a servicios profesionales independientes, y a tributos por IBI, AJD y otras tasas, suponiendo todas ellas un 74,76% del total de "otros gastos de explotación".

1.19.2 En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello

Las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2016 han sido auditadas por KPMG, que emitió el correspondiente informe de auditoría, en el que expresó opinión favorable.

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017 han sido cometidos a revisión limitada por KPMG, que emitió el correspondiente informe de revisión limitada, cuya conclusión ha sido favorable.

1.19.3 Descripción de la política de dividendos

La Sociedad se encuentra obligada por la Ley 11/2009 y la Ley de SOCIMI a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. En el apartado 1.6.3 anterior se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, incluyendo la fiscalidad aplicable al reparto de dividendos en las mismas. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

La obligación de distribuir dividendos descrita sólo se producirá en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios, y una vez atendidas las obligaciones mercantiles correspondientes.

En relación con la política de dividendos, los artículos 28, y 29 de los Estatutos Sociales establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 28.- APROBACIÓN DE CUENTAS Y APLICACIÓN DEL RESULTADO.

1.- Las cuentas anuales de la Sociedad así como las cuentas anuales consolidadas, en su caso, se someterán a la aprobación de la Junta General de accionistas.

2.- La Junta General de accionistas resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado.

3.-Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley y la Ley 11/2009, la distribución de dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, se realizará de conformidad con las siguientes reglas:

a) La Junta General deberá acordar necesariamente la distribución del cien por cien (100%) de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos.

b) Asimismo, deberá acordar la distribución de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el artículo 2 de estos Estatutos, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento anterior, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

c) La Junta General distribuirá entre todos los accionistas un dividendo anual mínimo del ochenta por ciento (80%) de los beneficios distribuibles restantes de la Sociedad, una vez cumplido lo previsto en los apartados a) y b) anteriores.

La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio y la distribución del beneficio conforme a lo previsto en los párrafos anteriores, dentro de los seis (6) primeros meses de cada ejercicio. Los dividendos se distribuirán entre los accionistas en la proporción correspondiente al capital que hayan desembolsado, realizándose el pago en la fecha que determine la propia Junta General dentro del plazo máximo de un (1) mes a contar desde la fecha del acuerdo de distribución.

Los dividendos no reclamados en el término de cinco (5) años desde el día señalado para su cobro prescribirán en favor de la Sociedad.

La Junta General o el Órgano de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley.

La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

ARTÍCULO 29.- REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

1.- Derecho a la percepción de dividendos. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el momento que determine la Junta General de accionistas o, de ser el caso, el Consejo de Administración, con motivo del acuerdo de distribución.

2.- Exigibilidad del dividendo. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo por el que la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución.

3.- Indemnización. En la medida en que la Sociedad se vea sometida al gravamen especial del 19% sobre el importe de los dividendos distribuidos a aquellos accionistas con una participación igual o superior al 5% que tributen sobre dichos dividendos a un tipo inferior al 10%, dichos accionistas indemnizarán a la Sociedad reintegrando a la misma un importe equivalente al 19% sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por los accionistas se compensará contra el importe de los dividendos a pagar a aquellos, pudiendo la Sociedad retener el importe de la indemnización del líquido a pagar en concepto de dividendos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Sociedad como consecuencia de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para absorber dicho coste impositivo (i.e. elevación al íntegro.)

El importe de la indemnización será aprobado por el Consejo de Administración de forma previa a la distribución del dividendo.

4.- Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesoria. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 7 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesoria,

la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesoria en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

5. Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe de la indemnización pudiera causar un perjuicio a la sociedad (por ejemplo, el derivado del incumplimiento del requisito exigido por la Ley 11/2009 consistente en que al menos el 80% de las rentas del período impositivo procedan de determinadas fuentes), el Consejo de Administración podrá exigir una indemnización de un importe inferior al calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo o, alternativamente, retrasar la exigibilidad de dicha indemnización hasta un momento posterior.

6.- Estas prestaciones no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado.

1.19.4 Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el emisor

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor o sus proyecciones expuestas en los apartados precedentes

1.20 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara mediante Acta de fecha 27 de octubre de 2017 que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los doce (12) meses siguientes a la fecha de incorporación de la Sociedad al MAB.

1.21 Declaración sobre la estructura organizativa de la compañía

El Consejo de Administración manifiesta, mediante Acta de fecha 27 de octubre de 2017, que la Sociedad dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permitirá cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Las comunicaciones que corresponda realizar conforme a la referida Circular 15/2016, de 26 de julio, serán elaboradas por MERIDIA CAPITAL.

Véase **Anexo IV** en el que se adjunta un informe detallado sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera de la Sociedad.

1.22 Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, de fecha 27 de octubre de 2017, aprobó el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en Materias relativas a los Mercados de Valores (el "**Reglamento Interno de Conducta**"). El mismo ha sido publicado en la página web de la Sociedad (www.meridiarealestateiiisocimi.com).

Tal y como se indica en el artículo 1 del Reglamento Interno de Conducta, éste se aprueba y ha sido remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional cuarta de la Ley 44/2002 de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, y del artículo 225 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

1.23 Factores de riesgo

El negocio y las actividades de MERIDIA R.E. III SOCIMI están condicionados tanto por factores intrínsecos, exclusivos de la Sociedad, tal como se ha venido describiendo a lo largo de este Documento Informativo, como por determinados factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es, por ello, que antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de MERIDIA R.E. III SOCIMI deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación.

Si cualquiera de los riesgos descritos a continuación se materializase, el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad podrían verse afectados de modo adverso y significativo. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un riesgo adverso en el precio de las acciones de MERIDIA R.E. III SOCIMI, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas, la valoración o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Los inversores deben estudiar cuidadosamente si la inversión en acciones de la Sociedad es adecuada para ellos teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida

en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los posibles inversores en acciones de la Sociedad deben leer cuidadosamente esta sección junto con el resto del Documento Informativo.

El orden en que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

En relación con el contenido de los sub-epígrafes contenidos en este punto 1.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad (punto 1.23.1), los riesgos inherentes a la delegación de facultades de gestión en una Gestora, como es el caso (punto 1.23.2), y otros riesgos como son los asociados al sector inmobiliario (punto 1.23.3), los fiscales (punto 1.23.4), y los asociados a las acciones de la SOCIMI (punto 1.23.5).

1.23.1 Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

La Sociedad lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar las adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad recurre de forma regular a ampliaciones de capital adicionales, así como a créditos bancarios y financiaciones hipotecarias, a través de sus sociedades filiales. En caso de no tener acceso a financiación, o en

caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento de MERIDIA R.E. III SOCIMI podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Por otra parte, un nivel de deuda elevado o las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros, así como una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de créditos. Para minimizar el riesgo de tipos de interés, las sociedades filiales titulares de los contratos de préstamo con entidades bancarias tienen contratados instrumentos de cobertura (ver punto 1.19 de este Documento Informativo). La Sociedad para estos efectos tiene establecido en su estrategia de inversión y a través de su Acuerdo de Inversión, limitar los niveles de endeudamiento, tanto de la Sociedad en términos consolidados, de forma global, como de cada uno de los inmuebles de forma individual. El desarrollo de la política de endeudamiento de la Sociedad se puede encontrar el punto 1.6.4 del presente Documento Informativo.

Todo lo anterior podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad**.**

De los distintos tipos de endeudamiento que dispone la Sociedad para financiar sus operaciones, solo pudieran tener determinados niveles de riesgos para la Sociedad, distintos y adicionales de los referidos a tipos de interés, todos aquellos que están materializados con instituciones financieras.

Los posibles riesgos asociados a estas deudas con instituciones financieras se pueden clasificar en:

(i) Riesgo asociado a un posible impago del principal o de los intereses

Bajo determinadas circunstancias adversas la Sociedad pudiera verse en la situación de no poder hacer frente a parte o la totalidad del pago de los intereses devengados y/o la devolución del principal de la deuda comprometida.

En este caso, la Sociedad se vería obligada a tomar determinadas medidas económico-financieras encaminadas a subsanar dicha situación, entre las que están previstas (i) posibles ampliaciones de capital; (ii) préstamos de socios; y/o (iii) enajenación de algún inmueble.

Esta situación podría tener un impacto negativo tanto en la valoración de la Sociedad como en su cotización.

El saldo vivo de la deuda de las sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI con entidades de crédito, a 30 de septiembre de 2017, ascendía a 73.266 miles de euros, lo que supone un nivel de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) de 35,58% a nivel consolidado.

Con estos niveles de deuda, y en relación con los flujos de caja que genera la Sociedad en el momento de elaborar el presente Documento Informativo, no existen riesgos de que la misma

no pudiera hacer frente a las obligaciones financieras que implican dichas financiaciones, ni en el pago de los intereses ni en la devolución del principal correspondiente.

(ii) Riesgos relativos al cumplimiento de determinados ratios

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

En el caso de no alcanzarse los niveles exigidos de dichos ratios al cierre de cada ejercicio, podría suponer una causa de vencimiento anticipado por parte de la institución financiera, del préstamo correspondiente. En esta fecha situándose en unos umbrales del 50% al 70%, por lo que se estarían cumpliendo holgadamente los niveles.

Si bien a 30 septiembre de 2017, MERIDIA R.E. III SOCIMI no tiene obligación de reportar dichos ratios financieros a las entidades financieras, a dicha fecha el ratio de endeudamiento en relación con el valor de los inmuebles (LTV) se sitúa en unos umbrales del 50% al 70%, por lo que se estarían cumpliendo holgadamente los niveles. Por lo que se refiere al RCSD, MERIDIA R.E. III SOCIMI ha acordado con las entidades financieras aplicar una amortización anticipada parcial de los préstamos contraídos cuando el RCSD que resulte del último certificado anual de ratios, a cierre de ejercicio, fuera igual o inferior a los establecidos en el contrato de financiación. De acuerdo con ello, y a 30 de septiembre de 2017, las filiales MRE-III-Proyecto Uno SOCIMI, S.L.U., y MRE-III-Proyecto Tres SOCIMI, S.L.U., lo incumplen, por lo que la Sociedad estaría obligada a amortizar deuda por valor de 369 miles de euros (cash-sweep). De persistir a cierre de ejercicio, este supuesto no se materializaría contablemente hasta julio del 2018, una vez se formulen las cuentas auditadas de cierre del ejercicio fiscal de 2017 y se presenten los certificados anuales de ratios RCSD.

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

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

No obstante lo anterior referido al presente ejercicio, se debe tener en cuenta que alguna, o todas, las sociedades filiales, a lo largo de la vida de estos préstamos, pudieran no alcanzar adecuadamente la cobertura de dichos ratios, por lo que se verían abocadas a subsanarlo, tal y como se ha explicado anteriormente, en un plazo de 15 días con la ejecución de alguna de las alternativas expuestas.

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

Concentración de la actividad en determinadas zonas geográficas

El Grupo cuenta con una cartera de activos en España, con propiedades localizadas fundamentalmente en Madrid y Barcelona.

Las inversiones de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 se distribuyen en 95 millones de euros en Barcelona (55,27%), 61 millones de euros en Madrid (35,72%), y 16 millones de euros en otras localizaciones (9,00%).

De esta forma, la inversión en acciones de la Sociedad puede presentar un mayor riesgo que las inversiones en empresas que tengan carteras o estrategias de inversión más diversificadas que las suyas. La concentración de inversiones en el mercado inmobiliario español (y/o en cualquier tipo de activo o zona geográfica concreto dentro de este mercado) puede dar lugar a una mayor volatilidad en el valor de las inversiones de la Sociedad y por consiguiente de su valor razonable.

La estrategia de inversión de la Sociedad puede verse negativamente afectada por un empeoramiento de las perspectivas económicas y políticas de España y/o de la Eurozona

A la fecha del presente Documento Informativo, la actividad empresarial de la Sociedad se desarrolla exclusivamente en España y, por tanto, el escenario económico y político español resulta clave en sus resultados empresariales. No obstante, no se puede obviar la evolución de la situación macro y de la situación política en el resto de la Unión Europea, ya que su evolución podría impactar sobre las condiciones de liquidez y financiación.

La Sociedad no puede predecir cómo evolucionará el ciclo económico en España y/o en la Eurozona en los próximos años, ni si se producirá un nuevo deterioro en el mismo. Un empeoramiento de la economía española o de las economías de otros países de la Eurozona podrían tener un efecto negativo sobre el consumo, los niveles de desempleo, los ingresos por alquiler, las tasas de desocupación y los valores de los bienes inmuebles; y, en consecuencia, podrían tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de MERIDIA R.E. III SOCIMI.

En el momento de redactar este Documento Informativo la situación política y social de Cataluña, región en la que la SOCIMI tiene importantes inversiones, está atravesando por un periodo de incertidumbre e inestabilidad que pudiera tener una repercusión negativa en la evolución

económica de la zona y, por tanto, influir negativamente en la posible evolución del valor de los activos y/o del nivel de capacidad de pago de los inquilinos.

Riesgos de la gestión del patrimonio

La actividad principal de MERIDIA R.E. III SOCIMI es la adquisición y gestión en propiedad de toda clase de inmuebles, lo que incluye la compra, el alquiler, la venta, la reforma, el arrendamiento y la explotación de estos activos inmobiliarios, fundamentalmente a través de sociedades participadas.

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

(i) Con los índices de ocupación, en el sentido de mantener inmuebles desocupados, o no conseguir que los inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento, o no conseguir nuevos arrendatarios;

(ii) Con la falta de pago del alquiler, y/o la renovación de contratos en condiciones inferiores a las estimadas; y,

(iii) Con incrementos inesperados de costes de mantenimiento y renovación, y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas, dificultando la compensación de las importantes inversiones iniciales que comportan la promoción, la adquisición, o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento. Generalmente los costes de mantenimiento, incluidos impuestos y seguros, no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

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

Así mismo, si los ingresos netos por alquileres de las sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI descienden, ésta no sólo tendría menos efectivo disponible, sino que además podría sufrir un descenso significativo en el valor de sus inmuebles.

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

MERIDIA R.E. III SOCIMI encarga a expertos independientes una valoración de todos los activos inmobiliarios en cartera con una periodicidad trimestral. Si bien dichos expertos llevan a cabo sus valoraciones aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o

asunciones utilizadas por dichos expertos independientes resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas. Además, cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar a MERIDIA R.E. III SOCIMI a incluir una pérdida en sus cuentas anuales.

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

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios y de estimación inexacta del valor futuro de venta de los mismos

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo de los activos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos, en retrasos en tramitaciones de licencias, cambios normativos, etc.

El beneficio de las sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI dependerá en gran medida de que se cumplan o no las estimaciones que realice sobre las rentas futuras generadas por los activos inmobiliarios. En la medida en que estas estimaciones sean incorrectas o inexactas, esto podría provocar un error en la estimación del valor futuro de venta de los activos, así como un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo.

La Sociedad está sometida a determinadas leyes y reglamentos propios de la actividad inmobiliaria

Con carácter general, la Sociedad y en concreto, sus sociedades participadas, deben cumplir la normativa europea y española, así como con las normas propias de aquellas otras jurisdicciones en las que inviertan u operen, en relación, entre otros aspectos, con la tenencia y gestión de bienes inmuebles, el uso de terrenos, la promoción y el desarrollo de los terrenos, la salubridad, la seguridad y estabilidad de los activos inmobiliarios, así como aspectos medioambientales. Algunos de los activos inmobiliarios pueden estar también sometidos a normativa específica. Además, las leyes aplicables en España pueden variar entre las distintas comunidades autónomas y entre diferentes tipos de activos dentro de una misma comunidad.

Esta normativa suele proporcionar amplias facultades discrecionales a las autoridades administrativas. Además, esta normativa es susceptible de modificaciones y cambios (algunos de cuyos efectos pueden ser retroactivos) que, entre otros aspectos, podrían influir desfavorablemente en los instrumentos de planeamiento existentes, tanto de ejecución como de gestión, en los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, en el valor de los activos

de la Sociedad y/o en los ingresos por alquileres o por gestión. Dichos cambios normativos también pueden repercutir desfavorablemente en la capacidad de la Sociedad para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista, además de poder provocar que la Sociedad incurra en mayores costes de funcionamiento para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin poder repercutírselos a los inquilinos.

El incumplimiento de la normativa supone que las administraciones locales, autonómicas, y/o nacionales, puedan imponer sanciones, que podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Adicionalmente, la normativa aplicable en materia de medioambiente, salubridad, seguridad, estabilidad, planeamiento y urbanismo también puede constituir la base de responsabilidades ante terceros por daños personales o de otro tipo (por ejemplo, en el caso de la normativa medioambiental, como consecuencia de la emisión o filtración de productos contaminantes).

Así mismo, esta normativa puede limitar el uso que se pueda dar a los activos de la Sociedad, imponiendo limitaciones y responsabilidades, entre otros, al tipo de actividades que se pueden desarrollar en los mismos.

El acaecimiento de cualquiera de estos supuestos puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgo de posibles reclamaciones judiciales o extrajudiciales que puedan surgir no explicadas ni provisionadas

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, que pueden producirse durante plazo indeterminado, relacionadas con su posible responsabilidad sobre, entre otros, (i) los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas; (ii) defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por la Compañía, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas; (iii) vicios ocultos no conocidos en el momento de la adquisición, o venta del inmueble en su caso.

Estas circunstancias pueden dar lugar a disputas o litigios con inquilinos y/o compradores de los activos, de los que puedan resultar el pago de indemnizaciones por parte de la Sociedad que superen los importes asegurados por las primas de seguros contratadas al efecto.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes

MERIDIA R.E. III SOCIMI podría estar expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por errores u omisiones contractuales, o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades.

Asimismo, los activos inmobiliarios promovidos o adquiridos por las sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI estarán expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo incurrirse en responsabilidad frente a

terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que la Sociedad fuese propietaria a través de sus sociedades participadas.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien está previsto que cumplan los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada por la Sociedad, podrían no proteger adecuadamente a MERIDIA R.E. III SOCIMI de las consecuencias derivadas de las anteriores circunstancias y la responsabilidad por tales acontecimientos, incluyendo las pérdidas que resulten de la interrupción del negocio, aunque la Sociedad estima suficientes las coberturas.

Si la Sociedad fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por el/los seguro/s, que superen los importes asegurados, tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a sus resultados de explotación y a su situación financiera.

Riesgos inherentes a la actividad de promoción inmobiliaria

MERIDIA R.E. III SOCIMI tiene sociedades filiales en cuyos balances figuran suelos destinados a la promoción de activos para su posterior arrendamiento. A fecha de presentación de este Documento Informativo, hay un suelo propiedad de MRE III – Proyecto Cinco SOCIMI, S.A., recogido en el punto 1.6.1, en la descripción del activo "Suelo 22@". El peso relativo de este suelo sobre el activo total de la Sociedad asciende al 14,26%.

Esta actividad está sujeta a diversos riesgos específicos:

- Retrasos a la hora de conseguir las pertinentes autorizaciones y licencias

  La actividad de promoción inmobiliaria es muy dependiente de la obtención de licencias o autorizaciones necesarias para su desarrollo. Cualquier retraso o imprevisto en su obtención, o que sean denegadas, o concedidas sólo bajo términos más gravosos de los esperados, puede hacer que una determinada inversión no avance según el calendario estimado o, llegado el caso, incurrir en retrasos y/o costes significativos relacionados con la operación, pudiendo afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

  Además de lo anterior, de producirse estos retrasos que afectarían a la fecha prevista de puesta en alquiler del inmueble, podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran indemnizaciones a la Sociedad por posibles daños y perjuicios, o se aplicaran penalizaciones por dichos retrasos, pudiendo igualmente afectar negativamente a la rentabilidad esperada.

  Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

- Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios, relativo a retrasos en el desarrollo de los proyectos de construcción de los inmuebles que se destinarán al arrendamiento, en cualquiera de sus fases, respecto a lo planificado y presupuestado

  La actividad de promoción inmobiliaria depende, en el cumplimiento de sus plazos de ejecución, de factores exógenos derivados del cumplimiento o no, en tiempo y forma, de los trabajos contratados o subcontratados con profesionales y empresas terceras.

  Bajo determinadas circunstancias, los profesionales y/o empresas subcontratados podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en tiempo y forma lo convenido, teniendo que hacer frente al pago de sanciones establecidas, y en su caso pudiendo dar lugar a que la Sociedad, a través de la sociedad participada titular del activo, tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, y por lo tanto modificar las rentabilidades inicialmente previstas y aprobadas. Además de lo anterior, estos retrasos que se pudieran dar por distintos motivos podrían dar lugar a que posibles inquilinos que hubieran formalizado contratos de alquiler a una fecha cerrada, demandaran o reclamaran posibles daños y perjuicios o penalizaciones por dichos retrasos.

  Todo ello podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

  No obstante lo anterior, la Gestora dispone de profesionales con amplia experiencia en el control, supervisión y seguimiento de proyectos y de los proveedores subcontratados al efecto, en su caso.

- Retrasos derivados de eventualidades ligadas al proceso de construcción de los inmuebles

  Durante el proceso de construcción de los inmuebles se pueden producir eventualidades de tipo administrativo, legal, técnico, laboral y siniestral, que pudieran provocar un retraso o, incluso, una paralización de las obras de ejecución de los inmuebles, lo que podría suponer perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

- Riesgo de posibles reclamaciones judiciales o extrajudiciales que puedan surgir no explicadas ni provisionadas

  La sociedad titular del activo podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales, entre otras, relacionadas con los materiales utilizados en la construcción, rehabilitación o reformas, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados al efecto, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas.

- Riesgo de no cumplir con los plazos estipulados por la Ley de SOCIMI

  La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, establece una serie de requisitos en términos de plazos de preceptivo cumplimiento, cuya no observancia puede tener como consecuencia la pérdida de la condición de SOCIMI, en lo que se refiere al régimen fiscal especial.

  En concreto en su artículo 3.1 se establece una limitación temporal en cuanto a la fecha de iniciación de las obras de promoción de los solares y terrenos que tenga la Sociedad en balance, que debe ser dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

  No obstante lo anterior, el artículo 13, e) establece que en el caso de incumplimiento, la Sociedad puede reponer la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente.

  En caso de excederse ese ejercicio adicional para reponer la causa del incumplimiento, la Sociedad se podría ver afectada por una pérdida del régimen fiscal especial pasando a tributar el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, adicionalmente a tener que hacer frente a las sanciones que la Agencia Tributaria le impusiese.

  En relación con el tiempo que pueda transcurrir desde el inicio de la construcción y la finalización de la obra, la Ley de SOCIMI no impone limitación temporal alguna para este periodo. El riesgo en que incurre la Sociedad en caso de que el periodo temporal de construcción hasta el término de obra se dilate por encima de lo previsto en el plan de negocio aprobado, sería el consiguiente retraso en la puesta en explotación del inmueble, pudiendo afectar negativamente a los resultados de la Sociedad y a su situación financiera.

- Riesgo derivado de la falta de ingresos y pago de dividendo

  El modelo de negocio de alguna de la/s sociedades participadas por MERIDIA R.E. III SOCIMI están dedicada/s (i) a la promoción inmobiliaria, que comprende la compraventa de solares, su desarrollo urbanístico, y la construcción de inmuebles destinados a activos en alquiler; o (ii) la adquisición de inmuebles a demoler o rehabilitar para la subsiguiente puesta en alquiler, tal como se describe en el punto 1.6 de este Documento Informativo.

  Durante el plazo de tiempo correspondiente a los mencionados procesos, y hasta tanto los inmuebles no estén alquilados, estas sociedades filiales pueden no generar ingresos, y sí en cambio determinados gastos, que den lugar a que éstas no obtengan beneficios que repartir en forma de dividendos y que se conforman como parte de los ingresos de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Es posible que los grupos y sociedades con los que la Sociedad compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros, o más experiencia o mejor

conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

La competencia puede dificultar o afectar negativamente a la Sociedad (i) en los procesos de adquisición y/o licitación de suelos para promoción de activos; (ii) en los procesos de adquisición y/o licitación de edificios ya construidos; (iii) en la contratación de proveedores externos para acometer el desarrollo de los proyectos de inversión; (iv) en la explotación de los activos por presión competitiva sobre las rentas y sobre los costes de gestión; y, (v) en el precio de venta del activo, por exceso de oferta de inmuebles de similares características. Estas circunstancias podrían afectar negativamente el desarrollo del negocio de la Sociedad, sus resultados, y su situación financiera.

Asimismo, los competidores de MERIDIA R.E. III SOCIMI podrían adoptar modelos de negocio de desarrollo inmobiliario, de adquisición de inmuebles, y de alquiler similares a los de la Sociedad. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad es un negocio de nueva creación, por lo que no dispone de cifras históricas de negocio

La Sociedad se constituyó mediante otorgamiento de escritura pública el día 20 de enero de 2016, con inicio de actividad inversora el 29 de abril de 2016, continuada hasta la fecha de presentación de este Documento Informativo, tal como se describe en el punto 1.6 anterior. Aunque la Sociedad presenta cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2016, y estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017, sometidos a revisión limitada (ver punto 1.19 de este Documento Informativo), en estas circunstancias, es difícil estimar cual será la evolución de la Sociedad y de su negocio en el futuro.

Por lo tanto, la inversión en acciones de la Sociedad está supeditada a los riesgos e incertidumbres propios de un negocio de nueva creación.

Efectividad de los sistemas de control y seguimiento relativos a las obligaciones y compromisos adquiridos como empresa cotizada en el MAB

La Sociedad ha delegado en MERIDIA CAPITAL los controles financieros, sistemas y procedimientos de información con vistas a reforzar su gobierno corporativo y a dar puntual cumplimiento a sus obligaciones de información como sociedad con sus acciones incorporadas a un sistema multilateral de negociación. Sin embargo, el ser un negocio de nueva creación hace que estos controles y sistemas aún no hayan podido someterse a prueba en un entorno real, por lo que no existe ninguna certeza de que en la práctica vayan a funcionar según fueron concebidos ni de que vayan a hacerlo en absoluto.

La Sociedad dependerá de la Gestora para preparar o procurar que se prepare cierta información para inversores.

1.23.2 Riesgos inherentes a la delegación de facultades de gestión en una Gestora

Suele ser común dentro del sector de las SOCIMI el que estas deleguen determinados aspectos de la gestión de la misma a una tercera entidad, que en distinta medida asuma dichas responsabilidades.

Es importante para un posible inversor entender que, de forma genérica, esta delegación de actuaciones y responsabilidades puede suponer distintos niveles de riesgo para la Sociedad, para sus inversiones y en resumen para el correcto funcionamiento de la misma, de acuerdo con las expectativas de los inversores y con las distintas normas que debe cumplir ante distintas autoridades y reguladores.

A continuación, se enumeran algunas de las situaciones que se deberían tener en cuenta como posibles desencadenantes de posibles riesgos para la Sociedad, de forma directa o indirecta.

La Gestora ha promovido la constitución de la Sociedad y ha diseñado la estrategia de inversión

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

Los intereses y las actuaciones de la Gestora con otros clientes distintos de la Sociedad pudieran afectar a los inversores de esta.

La Gestora gestiona actualmente otras sociedades y vehículos de inversión cuyos activos se solapan en mayor o menor medida con, o son complementarios a, los activos en los que se enfocará la estrategia de inversión de la Sociedad.

Cualquiera de las actividades presentes y futuras de gestión y/o asesoramiento de inversiones prestados por la Gestora, incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otros fondos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales, y puede dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

No obstante, se estima que las posibles situaciones de conflicto de interés entre la Sociedad y los vehículos actualmente gestionados por MERIDIA CAPITAL serán muy limitadas en la medida en que (i) la Gestora es una SGEIC sometida a regulación de la CNMV, sujeta a un Reglamento

Interno de Conducta que regula los procedimientos a seguir en caso de situaciones de conflicto de interés; (ii) las políticas de inversión de los citados vehículos no siempre coincidirán con la política de inversión de la Sociedad (por ejemplo, la tipología de activos objeto de inversión, y/o los criterios de inversión); (iii) los periodos de inversión y desinversión de la Sociedad y de los citados vehículos no coincidirán necesariamente en el tiempo. No obstante, MERIDIA R.E. III SOCIMI dispone de un Comité Asesor, del que forman parte inversores de la Sociedad, entre cuyas funciones está la supervisión del cumplimiento de la política de inversión, y la vigilancia de posibles situaciones de conflicto de interés, y su resolución y establecimiento de medidas a llevar a cabo, en su caso.

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

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

No obstante, tal como se ha mencionado en el punto anterior, las posibles situaciones de conflicto de interés estarán limitadas en la medida en que la Gestora es una SGEIC sometida a regulación de la CNMV, y sujeta a un Reglamento Interno de Conducta que regula los procedimientos a seguir en caso de situaciones de conflicto de interés, y la Sociedad tiene instituido un Comité Asesor con presencia de accionistas que supervisa igualmente las potenciales situaciones de conflicto de interés.

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

Vinculación efectiva entre miembros de Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora

A la fecha de presentación de este Documento Informativo, los miembros del Consejo de MERIDIA R.E. III SOCIMI tienen vinculación directa con la Gestora por ser socios y/o miembros de su Consejo de Administración. Por tanto, existe un control de gestión efectivo de la Gestora sobre la Sociedad, a través de su Consejo de Administración.

Al igual que el punto anterior, la vinculación efectiva de determinados miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora, si bien puede ocasionar bajo determinadas circunstancias conflicto de interés a la hora de ejecutar actuaciones o asumir responsabilidades, también se debe entender como una forma de alinear intereses entre ambas partes mediante la afectación a parte de su patrimonio personal de los resultados y evolución de la Sociedad a medio y largo plazo.

La actividad inmobiliaria de la Sociedad está gestionada externamente y, por lo tanto, depende de la experiencia, la destreza y el juicio de la Gestora y, en concreto, de las Personas Clave dentro de la Gestora.

La cartera de activos de la Sociedad es gestionada externamente por MERIDIA CAPITAL por delegación y en nombre de la Sociedad, según los términos del Contrato de Gestión, descritos en el punto 1.6.1 de este Documento Informativo. En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de la Gestora y de algunos de sus directivos, en concreto D. Javier Faus y D. Juan Barba (en adelante, "**Personas Clave**") y, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

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

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

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

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

Los resultados obtenidos en el pasado o en la actualidad por la Gestora en su labor de gestión de la Sociedad no son una garantía de los resultados futuros de la Sociedad

La Sociedad tiene delegado en la Gestora la identificación de potenciales inversiones de la Sociedad, y la gestión de los activos inmobiliarios adquiridos, con el fin de crear valor para los accionistas. El resultado obtenido en el pasado por la Gestora en estas tareas no es, ni pretende ser, indicativo del resultado o los resultados futuros de la Sociedad.

No existe garantía de que la Gestora vaya a tener éxito a la hora de ejecutar los objetivos de inversión de la Sociedad y/o la estrategia establecida para la misma, ni en la situación de mercado actual ni en el futuro.

Por otra parte, es posible que los objetivos de inversión y/o la estrategia de la Sociedad se vea modificada puntual o permanentemente mediante la modificación del Contrato de Gestión (por acuerdo de los accionistas), de forma que la Gestora se vea obligada a adaptar su actuación a una estrategia diferente a la descrita en el presente Documento Informativo.

La Sociedad puede sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de la Gestora por actuaciones de esta última: riesgo reputacional

El hecho de que MERIDIA CAPITAL fuera objeto de críticas públicas o de otra publicidad negativa, o que pudiera conducir a investigaciones, litigios o sanciones, podría tener un efecto desfavorable en la Sociedad por asociación, incluso si las citadas críticas o publicidad fueran inexactas o carecieran de fundamento alguno.

Por tanto, cualquier circunstancia que pudiera dañar la reputación de la Sociedad podría dar lugar a su vez a que posibles contrapartes y otros terceros, tales como inquilinos, arrendadores, socios de empresas conjuntas, prestamistas, administraciones públicas, vendedores o inversores, entre otros, estén menos dispuestos o no estén dispuestos en absoluto a contratar con la Sociedad, y/o con la Gestora.

Esto puede tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.23.3 Riesgos asociados al sector inmobiliario

La inversión en bienes inmuebles está sujeta a determinados riesgos tanto macroeconómicos como intrínsecos del sector inmobiliario

El sector inmobiliario y el sector de arrendamiento de viviendas actual es muy sensible a las fases de los ciclos económicos y, por tanto, al entorno económico-financiero existente en cada momento.

Los ingresos obtenidos por la Sociedad de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse desfavorablemente afectados de forma sustancial por varios factores

inherentes a la inversión en bienes inmuebles, condicionados en gran parte por las circunstancias macroeconómicas registradas en cada momento del ciclo económico, entre los que se citan, con carácter meramente enunciativo los siguientes:

(i) menor demanda;

(ii) relativa iliquidez de los activos;

(iii) descensos sustanciales de las rentas por alquiler;

(iv) riesgo de contraparte de los inquilinos, incluyendo incumplimientos por su parte de las obligaciones asumidas, la imposibilidad de cobrar alquileres y otros pagos contractuales, la renegociación de períodos de arrendamiento o gestión en términos menos favorables para la Sociedad, o la resolución de los contratos;

(v) litigios sustanciales, incluyendo reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con actuaciones u omisiones de la Sociedad e incluso de terceros contratados por la misma (tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción);

(vi) gastos sustanciales en relación con la rehabilitación y el nuevo alquiler de una propiedad relevante o de una cartera de propiedades, incluso la provisión de incentivos financieros a inquilinos nuevos, como períodos exentos de pago de alquiler;

(vii) acceso limitado a la financiación;

(viii) incremento de los gastos de explotación, entre otros, o de las necesidades de efectivo sin un aumento correspondiente de la facturación o reembolsos de inquilinos (por ejemplo, como resultado de incrementos en la tasa de inflación superiores al crecimiento de las rentas por alquiler, impuestos sobre bienes inmuebles o cargos obligatorios o primas de seguros, costes relacionados con la desocupación de inmuebles y desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades y que no puedan ser recuperados de los inquilinos);

(ix) incapacidad para recuperar los costes de explotación (tales como impuestos locales y cargos por servicios) de inmuebles desocupados;

(x) incremento de los impuestos y tasas que gravan los bienes inmuebles (como puede ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles o la tasa de basuras) así como de los demás costes y gastos vinculados a la propiedad de bienes inmuebles (tales como seguros y gastos de comunidad); y,

(xi) cambios normativos que requieran la realización de actuaciones extraordinarias por parte de los titulares de inmuebles o que supongan gastos o costes adicionales los mismos (como puede ser la obligación de obtener certificados energéticos sobre inmuebles para poder proceder a su arrendamiento).

Si los ingresos que la Sociedad obtiene de sus inquilinos o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados desfavorablemente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores), esto podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

1.23.4 Riesgos fiscales

Cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI)

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Por lo que se refiere concretamente a la Ley de SOCIMI, el incumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a MERIDIA R.E. III SOCIMI (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad tanto en materia de impuestos directos como indirectos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de MERIDIA R.E. III SOCIMI, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación indirecta de ciertas adquisiciones de activos inmobiliarios, así como la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que MERIDIA R.E. III SOCIMI no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría por tanto afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Aplicación del gravamen especial

Se ha de hacer notar que la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota de Impuesto sobre Sociedades.

En el artículo 29 de los Estatutos Sociales, en su punto 3 relativo a “Indemnización”, se estipula que los accionistas que ocasionen el devengo del gravamen especial del 19% deberán indemnizar a la Sociedad en un importe equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo de dicho gravamen especial.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, en su artículo 13, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

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

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

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

(iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

(v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

La pérdida del régimen fiscal especial y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

1.23.5 Riesgos asociados a las acciones de la SOCIMI

Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones

A la hora de valorar la cartera de activos de la Sociedad, y la propia Sociedad, CBRE ha asumido hipótesis relativas al grado de ocupación de los inmuebles. También se han considerados hipótesis relativas a la tasa de descuento empleada, a la evolución del IPC, y otros, con los que un

potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por CBRE, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, de la propia Sociedad.

Riesgo de falta de liquidez de las acciones

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

No obstante, la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y una cantidad de 300.000 acciones equivalente a 300.000 euros, con la finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Recomendaciones de buen gobierno

Al no resultar de aplicación a la Sociedad, por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas (conocido como el "Código Unificado"), si bien sí dispone de reglamentos específicos para regular el funcionamiento de su Junta General y de su Consejo de Administración, y de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 1.22 del presente Documento Informativo.

Adicionalmente, la transparencia e información a los inversores está asegurada por lo sistemas de control interno de la Gestora, MERIDIA CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A., que como entidad regulada por la C.N.M.V., cumple con los requerimientos normativos exigidos.

2 INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

En Junta General de Accionistas de fecha 27 de octubre de 2017 se toma el acuerdo de solicitar la incorporación a negociación en el MAB segmento para MAB-SOCIMI (MAB-SOCIMI) de la totalidad de las acciones representativas del capital social de MERIDIA R.E.III SOCIMI.

A la fecha de este Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (78.500.000 €), representado por 78.500.000 acciones, de UN EURO (1€) de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

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

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

En el momento de incorporación al MAB, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 14/2016, dado que existen 22 accionistas con porcentajes de participación inferiores al 5%, que poseen 12.119.558 acciones cuyo valor estimado asciende a 12.119.558 €, en base al precio de referencia acordado por el Consejo de Administración, de 1€ por acción. El montante total es superior, por tanto, a los 2.000.000 de euros establecidos por dicha Circular.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, "Ley de Sociedades de Capital" o "LSC"). Así como en la Ley 11/2009, de 26 de octubre y Ley 16/2012, de 27 de diciembre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "Ley de SOCIMI") y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Asimismo, todas las acciones representativas del capital social de la Sociedad son ordinarias y gozan de los mismos derechos económicos y políticos. Cada acción da derecho a un voto, no existiendo acciones privilegiadas.

a) Derecho a percibir dividendos

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

No obstante lo anterior, el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, establece que mientras la Sociedad haya optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, la Sociedad está obligada a repartir una parte de los beneficios obtenidos en cada ejercicio tal y como se ha expuesto en el apartado 1.6.3. del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia y voto

De acuerdo con el artículo 17 de los Estatutos Sociales, las acciones confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales. También podrán asistir por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista, en la forma y con los requisitos establecidos en los artículos 184 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital.

c) Derecho de suscripción preferente

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

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

d) Derecho de información

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

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

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

ARTÍCULO 8.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

1.- Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2.- Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

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

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

En fecha 5 de febrero de 2016, todos los accionistas de la Sociedad suscribieron un acuerdo de inversión, novado en fecha posterior el 6 de abril de 2016 y el 28 de abril de 2017 (en adelante, el "Acuerdo de Inversión"), en el que se limita la transmisión de las acciones. De esta limitación, cuyo detalle se recoge a continuación, están exentos 23 accionistas minoritarios, que tienen 2.297.567 acciones por un valor de 2.297.567 € (2,93% del capital social), y que dan cumplimiento a la Circular del MAB 14/2016, punto Segundo, 3.2.

La limitación referida se concreta en:

1. Conforme a la cláusula 6 del Acuerdo de Inversión, las transmisiones de acciones de la Sociedad, así como de los derechos de suscripción preferente de las mismas, están sujetos a la adhesión del tercero adquirente al Acuerdo de Inversión. Dichas restricciones también aplicarán a las transmisiones indirectas de las acciones de la Sociedad.

2. No obstante, el propio Acuerdo de Inversión prevé expresamente que, una vez la Sociedad cotice en el MAB, las restricciones a la transmisión de las acciones contenidas en los Estatutos deberán ser eliminadas conforme a la normativa vigente pero las restricciones contenidas en el Acuerdo de Inversión continuarán siendo vinculantes entre las partes del citado Acuerdo de Inversión. A efectos aclaratorios, la Sociedad declara que a fecha de presentación de este Documento Informativo, las citadas restricciones estatutarias ya han sido eliminadas.

3. En consecuencia, las restricciones a la transmisión de las acciones de la Sociedad previstas en el Acuerdo de Inversión, y que serán vinculantes únicamente entre los accionistas que sean parte del mismo, son las siguientes:

a. Durante el periodo de inversión, esto es, hasta el 5 de febrero de 2019, las transmisiones de las acciones de la Sociedad estarán sujetas a la autorización expresa de la sociedad gestora, Meridia Capital Partners, SGEIC, S.A., que no podrá rechazar la transmisión salvo por las razones siguientes: (i) falta de información sobre el origen de los fondos del adquirente o por incumplimiento de la normativa de blanqueo de capitales, (ii) porque la capacidad financiera del adquirente no sea al menos igual a la del accionista transmitente, o (iii) porque dicha transmisión esté prohibida por ley o pueda causar un efecto material adverso. Asimismo, están permitidas las transmisiones por los accionistas a las sociedades de su grupo y se permiten también las transmisiones de toda la participación a un inversor institucional por determinados accionistas, así como por aquellos accionistas que tengan más de un 15% de los compromisos de inversión totales. Por último, se permiten las transmisiones de acciones realizadas por los gestores de las inversiones realizadas por determinados accionistas a otros vehículos también gestionados por ellos.

b. Una vez finalizado el periodo de inversión, esto es, tras el 5 de febrero de 2019, las transmisiones de acciones de la Sociedad estarán sujetas a un derecho de adquisición preferente por el resto de accionistas, inclusive en las transmisiones forzosas y mortis causa.

c. Asimismo, se establece un derecho de arrastre (Drag-Along Right) en el caso de que los accionistas que representen más del 50% de los compromisos de inversión totales decidan aceptar una determinada oferta de adquisición por el 100% del capital social de la Sociedad, siempre y cuando se les garantice un importe mínimo de precio.

Por último, en el Acuerdo de Inversión se incluye una serie de penalizaciones para aquellos accionistas que no hagan frente a sus compromisos de inversión, que incluyen la posibilidad de venta de sus acciones por la sociedad gestora, Meridia Capital Partners, SGEIC, S.A. y la suspensión de sus derechos de voto.

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

Con motivo de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de la Sociedad y de conformidad con lo exigido por la Circular MAB 14/2016, todos los accionistas significativos y Consejeros se comprometen a no llevar a cabo ninguna de las siguientes actuaciones sobre las acciones de la Sociedad:

a) ofrecer, pignorar, vender, anunciar la intención de vender o comprometerse a vender,

vender ninguna opción o contrato de compra, comprar ninguna opción o contrato de venta, otorgar ninguna opción, derecho o warrant para comprar, prestar o de cualquier otro modo transferir o disponer, directa o indirectamente, de las citadas acciones de la Sociedad; o

b) concertar una permuta o cualquier otro acuerdo o transacción que transfiera, en su totalidad o en parte, directa o indirectamente, cualquiera de las consecuencias económicas de la propiedad de las citadas acciones de la Sociedad;

e independientemente de que cualquiera de las operaciones de las descritas en las letras (a) y (b) precedentes se liquide mediante la entrega de acciones de la Sociedad o de cualquier valor convertible en, ejercitable o canjeable por acciones de la Sociedad, por diferencias (en efectivo) o de cualquier otro modo.

El presente compromiso permanecerá durante el plazo de un (1) año desde la fecha de incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Quedarán expresamente exceptuadas del anterior compromiso, las transmisiones de acciones que puedan resultar de la puesta a disposición del proveedor de liquidez de 300.000 acciones por parte de la Sociedad para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez o para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil (M.A.B.).

Por último, y conforme a lo dispuesto en el citado apartado Segundo, 1.7 de la Circular 14/2016 del Mercado Alternativo Bursátil, este compromiso de no transmisión permanecerá en vigor durante el año siguiente a la incorporación de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (M.A.B.).

Tal como se ha reflejado en el punto 2.5 anterior, en el Acuerdo de Inversión mencionado a lo largo de este Documento Informativo queda establecida una limitación a la venta de las acciones de la Sociedad que cumple con el requisito establecido en este punto 2.6.

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

Los Estatutos vigentes de la Sociedad se encuentran adaptados a las exigencias requeridas por la normativa aplicable al segmento MAB-SOCIMI en lo relativo a: (i) las obligaciones de comunicación de participaciones significativas; (ii) la publicidad de pactos para-sociales; (iii) los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB; y (iv) la comunicación de cambios de control de la Sociedad.

A continuación, se transcribe el texto íntegro de los artículos de los Estatutos en los que, a la fecha del presente Documento Informativo, se contienen las previsiones exigidas por la normativa del MAB:

ARTÍCULO 7.- PRESTACIONES ACCESORIAS

Las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación. Estas prestaciones, que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado, son las siguientes:

1. Accionistas titulares de participaciones significativas:

a) *De manera general, el accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones o transmisiones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos. Si el accionista es administrador o directivo de la sociedad, esta obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. Las comunicaciones deberán realizarse al Consejo de Administración de la Sociedad y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días naturales siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

b) *Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "Participación Significativa"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cuatro (4) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación.*

c) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

d) *Igual declaración a las indicadas en los apartados precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) de capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares;*

e) *Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado deberá facilitar al Consejo de Administración de la Sociedad:*

(i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.

(ii) Un certificado expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, si éste fuera distinto de España, acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración del accionista indicando que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo. En defecto del certificado mencionado, el accionista deberá facilitar una declaración de estar sometido a una tributación no inferior al 10% sobre los dividendos percibidos de la Sociedad, con indicación del precepto normativo que soporta dicha declaración, precisando artículo y descripción de la norma aplicable que permita su identificación.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad la documentación referida en los dos apartados anteriores dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.) y en todo caso antes de la fecha prevista para la efectiva distribución.

***f)** Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o la norma que lo sustituya.*

En caso de que el pago del dividendo o importe análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesoria, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado, en los términos del artículo 29 de los presentes Estatutos.

***g)** Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*

***h)** El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o norma que lo sustituya, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

2.- Accionistas sujetos a regímenes especiales:

***a)** Todo accionista que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.*

b) *Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*

c) *Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*

d) *La Sociedad, mediante notificación por escrito (un "Requerimiento de Información") podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.*

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

e) *Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*

f) *Queda autorizada a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesoria) por actos inter vivos o mortis causa.*

3.- Comunicación de pactos parasociales:

Igual comunicación a la prevista en el apartado anterior 1.- a), y en el mismo plazo de cuatro (4) días desde el hecho determinante de esta obligación, deberán realizar los accionistas que participen o conozcan de la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

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

ARTÍCULO 8.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

1.- Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

2.- Transmisión en caso de cambio de control.

No obstante lo anterior, la persona que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de accionistas.

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

ARTÍCULO 31.-EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN EN EL MAB

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

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.

2.8 Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

ARTÍCULO 13.- JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

1. La Junta General de accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.

2. La Junta General de accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los accionistas. El Reglamento de la Junta General de accionistas deberá ser aprobado por ésta.

ARTÍCULO 14.- CLASES DE JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias.

2. La Junta General de accionistas ordinaria se reunirá necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, sin perjuicio de su competencia para tratar y decidir sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General de accionistas ordinaria será válida, aunque haya sido convocada o se celebre fuera de plazo.

3. Toda Junta General de accionistas que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Junta General de accionistas extraordinaria y se reunirá siempre que sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad a iniciativa propia o bien por virtud de la solicitud de accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

ARTÍCULO 15.- CONVOCATORIA Y CONSTITUCIÓN DE LAS JUNTAS GENERALES

Convocatoria

1.- Las Juntas Generales de accionistas serán convocadas por el Consejo de Administración mediante anuncio publicado en la forma y con el contenido mínimo previstos por la Ley, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca una antelación superior.

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio de convocatoria expresará (i) el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión, (ii) el orden del día, en que figurarán los asuntos a tratar y (iii) el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria.

Será posible asistir a la Junta por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del órgano de administración, haya habilitado tales medios. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por los

administradores para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, los administradores podrán determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta.

Las Juntas Generales habrán de ser convocadas por el Órgano de Administración o, en su caso, por los liquidadores. El Órgano de Administración convocará la Junta General siempre que lo estime necesario o conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, en las fechas o períodos que determine la Ley. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la Junta General deberá existir un plazo de, al menos, un (1) mes o dos (2) meses, en caso de traslado internacional del domicilio social).

Los accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de Accionistas incluyendo uno o más puntos del orden del día. El ejercicio de este derecho deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la Junta General.

El Órgano de Administración deberá, asimismo, convocar la Junta General cuando lo soliciten accionistas que representen, al menos, el cinco (5) por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta General. En este caso, deberá ser convocada para su celebración dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente al Órgano de Administración para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Por lo que se refiere a la convocatoria de la Junta General por el Secretario judicial o Registrador mercantil del domicilio social, se estará a lo dispuesto en la Ley.

Constitución

Salvo que imperativamente se establezcan otros quórums de constitución, la Junta General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente.

Sin embargo, para que la Junta General pueda acordar válidamente los acuerdos relativos a los asuntos a que se refiere el artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta (50) por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco (25) por ciento de dicho capital.

Junta General universal

No obstante lo anterior, la Junta General quedará válidamente constituida, con el carácter de universal, para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta General. La Junta General universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

ARTÍCULO 16.- LEGITIMACIÓN PARA ASISTIR A LAS JUNTAS GENERALES

1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas los accionistas de la Sociedad cualquiera que sea el número de acciones de que sean titulares. Podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

ARTÍCULO 17.- ASISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la Ley. En todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que (a) se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho de voto y (b) quede registrado en algún tipo de soporte.

Las restricciones a la representación previstas en los artículos 184 y 186 de la Ley de Sociedades de Capital no serán aplicables cuando el representante sea el cónyuge o un ascendiente o descendiente del representado, ni tampoco cuando aquel tenga poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

ARTÍCULO 18.- DERECHO DE INFORMACIÓN

Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General, los accionistas podrán solicitar de los Administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que consideren pertinentes. Los Administradores estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día. Si el derecho del accionista no se pudiera satisfacer en ese momento, los Administradores estarán obligados a facilitar la información solicitada por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General.

Los Administradores estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la sociedad o a las sociedades vinculadas.

La información solicitada no podrá denegarse cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco (25) por ciento del capital social.

ARTÍCULO 19.- MESA DE LA JUNTA GENERAL

La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario. Serán Presidente y Secretario de la Junta quienes lo sean del Consejo de Administración y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión. El Presidente dirigirá el debate en las sesiones de la Junta General y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

ARTÍCULO 20.- VOTACIÓN SEPARADA POR ASUNTOS

En la Junta deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada: a) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; b) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia; c) si imperativamente se establece la votación separada (p.ej., dispensa de la obligación de no competir del administrador conforme al art. 230.3 de la Ley); o, d) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en estos Estatutos.

ARTÍCULO 21.- MAYORÍAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS

Cada acción con derecho de voto presente o representado en la Junta General de accionistas dará derecho a un voto.

Los acuerdos se adoptarán por las mayorías legalmente establecidas en cada caso, salvo los referentes a las materias siguientes, para cuya adopción se requerirá las mayorías que se establecen a continuación para cada caso:

Se requerirá el voto favorable, como mínimo, del setenta y cinco (75) por ciento de los votos correspondientes a las acciones en las que se divide el capital social, para la adopción de los siguientes acuerdos:

(i) Terminación anticipada del contrato de gestión celebrado entre la Sociedad y

*Meridia Capital Partners, S.G.E.I.C., S.A. (la "**Sociedad Gestora**") en fecha 4 de febrero de 2016 (el "**Contrato de Gestión**"), por motivo de culpa grave, fraude o dolo por parte de la Sociedad Gestora, cuando dicho incumplimiento, que deberá ser material, no haya sido subsanado en un plazo de quince (15) días hábiles a contar desde la remisión por la Sociedad del correspondiente requerimiento por escrito.*

(ii) Nombramiento y revocación del auditor de cuentas de la Sociedad.

Se requerirá el voto favorable, como mínimo, del ochenta y uno (81) por ciento de los votos correspondientes a las acciones en las que se divide el capital social, para la adopción de los siguientes acuerdos:

(i) Terminación anticipada del Contrato de Gestión, cuando se deba a causas distintas de las previstas en el apartado (a)(i) anterior.

(ii) Modificación de la forma de organizar la administración social o de la composición del órgano de administración.

(iii) Aprobación del aumento del capital social de la Sociedad.

Las acciones del accionista que se encuentre en conflicto de intereses se deducirán del capital social para el cómputo de la mayoría de los votos que en cada caso sea necesaria.

2.9 Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 17 de noviembre de 2017 la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el **"Contrato de Liquidez"**) con BNP Paribas, Sucursal en España que presta servicios de asesoramiento y servicios bancarios (en adelante, **"BNP"** o el **"Proveedor de liquidez"**).

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de las operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI, de acuerdo con el régimen previsto por la Circular del MAB 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contrataciones de acciones de Empresas en Expansión a través del MAB, (en adelante, la **"Circular del MAB 7/2010"**).

"El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de MERIDIA REAL ESTATE III SOCIMI, S.A. instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las

operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales."

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado, de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en la Circular del MAB 7/2010.

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y una cantidad de 300.000 acciones equivalente a 300.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar ni recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

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

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique la otra parte por escrito con una antelación mínima de 30 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

3 OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica.

4 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

4.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

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

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

La Sociedad y ARMABEX declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado descrito en este apartado 4.1.

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

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

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

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

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, se debe presentar una valoración independiente del negocio.

La Sociedad CBRE Valuation Advisory, S.A., con domicilio en Madrid, Pº de la Castellana, 202, y CIF A-85490217, ha prestado sus servicios como experto inmobiliario para elaborar el informe de valoración de la Sociedad a fecha 30 de septiembre de 2017. Dicho informe se incluye como **Anexo II** del presente Documento Informativo.

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

El despacho Martínez Echevarría, bajo el nombre de la Sociedad Right Option S.A.P con CIF A-86366895, sociedad inscrita en el correspondiente registro de Madrid en el tomo 29553, folio 205, hoja M-531871, y cuyo domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez, 14, 4ºplanta 28001 Madrid, España, ha prestado asesoramiento legal en el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB y ha realizado la correspondiente Due Diligence Legal.

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

ANEXO I Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

ANEXO II Informe de valoración del emisor

ANEXO III Cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2016, y revisión limitada de los estados financieros consolidados a 30 de septiembre de 2017

ANEXO IV Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera del emisor

ANEXO I

Comunicación a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Registro General de la AEAT
RGTO. VIA AUGUSTA
MERIDIA REAL ESTATE III SA
Nº registro: RGE / 01293890 / 2016
Fecha: 27/04/2016 Hora: 13:03

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN DE BARCELONA

Comunicación del acuerdo adoptado por la Junta General de Accionistas de Meridia Real Estate III, S.A., relativo a la opción por la aplicación del régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**")

D. Adalberto Cordoncillo Antón, mayor de edad, con **N.I.F. 38485208K,** en nombre y representación como Consejero Delegado y Secretario del Consejo de Administración de la sociedad **Meridia Real Estate III, S.A.**, provista de **N.I.F. A66696741**, y con domicilio fiscal en Barcelona, Avda. Diagonal, 640, planta 6ª (en adelante, la "**Sociedad**"), comparece y como mejor proceda en derecho,

EXPONE

Primero.- Que la Sociedad, cuyo objeto social principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley 11/2009**"), está sujeta al Impuesto sobre Sociedades. En relación con dicho objeto social, el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la que se adjunta copia simple como **Anexo I**, dice lo siguiente:

"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, 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 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.

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").

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, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto a las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, las 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."

Se adjunta asimismo copia simple de la escritura de constitución de la Sociedad como **Anexo II**.

Segundo.- Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y siguientes y la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley, podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial contemplado en la misma. De acuerdo con el artículo 8.1 de dicha Ley, la Junta General de Accionistas de la Sociedad es el órgano competente para adoptar dicho acuerdo, el cual deberá ser comunicado a la Delegación de la Agencia Estatal de la

Administración Tributaria del domicilio fiscal de la Sociedad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo en el que vaya a resultar de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI.

Tercero.- Que de conformidad con el párrafo anterior, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión de 6 de abril de 2016, ha acordado optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades de Meridia Real Estate III, S.A. del régimen fiscal especial de SOCIMI y, en consecuencia, añadir a la denominación de la Sociedad la mención "SOCIMI".

Se acompaña al presente escrito, como **Anexo III**, certificación del acta de la Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se adoptó el citado acuerdo.

Dicha opción se ha adoptado con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo de la Sociedad, que coincide con el año natural.

A los efectos de lo dispuesto en el citado artículo 8.1 de la Ley 11/2009, mediante el presente escrito se comunica la opción por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, con efectos para el ejercicio 2016 y los sucesivos períodos impositivos que concluyan con anterioridad a que se comunique la renuncia al mismo.

Por todo lo expuesto,

SOLICITA

PRIMERO.- Que se tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con la documentación que se acompaña.

SEGUNDO.- Que se tenga por comunicado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 11/2009 que la Sociedad tributará por el régimen fiscal especial de SOCIMI, para el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2016 y sucesivos.

En Barcelona, a 27 de abril de 2016.

Adalberto Cordoncillo Antón
Consejero Delegado y Secretario
del Consejo de Administración
de MERIDIA REAL ESTATE III, S.A.

D. Adalberto Cordoncillo Antón, Secretario del Consejo de Administración de la entidad mercantil denominada **Meridia Real Estate III, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad**"),

CERTIFICO: Que el día 6 de abril de 2016, se celebró sesión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, bajo la Presidencia de D. Javier Faus Santasusana y actuando de Secretario el certificante, en la se aprobó el Acta que se transcribe parcialmente a continuación, sin que lo omitido altere, modifique o restrinja lo transcrito:

"**Acta**

de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de

Meridia Real Estate III, S.A.

En Barcelona, a 6 de abril de 2016

Presentes o representados los señores accionistas de la Sociedad titulares de la totalidad de las acciones representativas del capital suscrito, acuerdan por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas con carácter Universal, al amparo de lo previsto en el artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital.

Actúa de Presidente D. Javier Faus Santasusana, y de Secretario D. Adalberto Cordoncillo Antón, quienes ocupan iguales cargos en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad.

Abierta la sesión, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 192 de la Ley de Sociedades de Capital, se forma la Lista de Asistentes, de la que resulta la concurrencia personal o por representación del accionariado titular de la totalidad del capital suscrito y que se incorpora a la presente Acta a continuación del Orden del Día, haciendo constar el nombre de los asistentes y debidamente firmada por todos ellos.

En su virtud, ratificada por todos ellos su unánime voluntad de reunirse en Junta General Extraordinaria con carácter Universal, el Sr. Presidente declara válidamente constituida la misma y con aptitud legal suficiente para tomar toda clase de acuerdos y decisiones sobre los extremos contenidos en el Orden del Día siguiente, que es aceptado por unanimidad de todos los asistentes:

Orden del Día

1. [...]

2. [...]

3. Aplicación en el Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad del régimen fiscal especial previsto para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Inclusión en la denominación social de la indicación "SOCIMI".

4. Delegación de facultades.

5. Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del Acta de la Junta.

Lista de Asistentes

[*Sigue lista de asistentes firmada*]

Las acciones anteriormente indicadas corresponden al 100% del capital social. Todas ellas son de un valor nominal de UN (1) EURO.

Sometidos a deliberación los temas incluidos en el Orden del Día transcrito, los reunidos adoptan por unanimidad los siguientes:

Acuerdos

[...]

Séptimo.- La Junta General de Accionistas acuerda optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad del régimen fiscal especial previsto para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**SOCIMI**"), previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 8 y en la disposición transitoria primera de la dicha Ley.

Dicho régimen fiscal especial se aplicará en el período impositivo que finalice el 31 de diciembre de 2016 y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen, en su caso.

A consecuencia de lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.4 de la citada Ley 11/2009, se acuerda incluir en la denominación social de la Sociedad la indicación "SOCIMI", a cuyos efectos se modifica el artículo 1 de los Estatutos Sociales, que en adelante y con derogación de su anterior redacción, será del tenor literal siguiente:

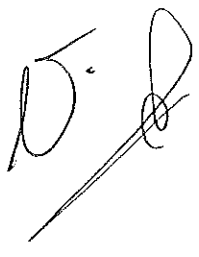
"***Artículo 1.- Denominación social***

La Sociedad se denominará "MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.""

Octavo.- Facultar a todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, (a) comparezca ante notario de su elección con el objeto de legitimar las firmas de la certificación de esta Acta y/u otorgar las escrituras correspondientes, pudiendo incluso (i) aclarar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en la presente Acta; (ii) otorgar los documentos de subsanación, complementarios o aclaratorios que, en su caso, procedan hasta obtener la inscripción de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil; o (iii) solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si el mismo no accediera a su inscripción total; y (b) realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para la plena eficacia de los acuerdos precedentes, pudiendo a tal efecto comparecer ante los órganos de la Administración Tributaria correspondientes, así como ante cualquier otro tipo de funcionarios u organismos, con el fin de presentar cuantas comunicaciones, solicitudes y documentos fueran necesarios o convenientes, pudiendo realizar cuantas manifestaciones estime oportunas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, de la que se extiende la presente Acta que, una vez leída, es aprobada por unanimidad y firmada por el Sr. Secretario con el Visto Bueno del Sr. Presidente.

[*Siguen firmas*]"



Y PARA QUE ASÍ CONSTE, expido la presente certificación con el Visto Bueno del Presidente, en Barcelona, el 27 de abril de 2016.

Vº Bº Presidente

Javier Faus Santasusana

Secretario

Adalberto Cordoncillo Antón

ANEXO II

Informe de valoración del emisor

INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Fecha de valoración: 30 de septiembre de 2017

CBRE

ÍNDICE

1. **RESUMEN EJECUTIVO** **3**

RESUMEN EJECUTIVO 4

2. **VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE** **8**

METODOLOGÍA 9
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS 10
DESCRIPCIÓN DEL GRUPO 11
VALORACIÓN DE SOCIEDAD 18
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO 21

3. **INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD** **23**

INFORME DE VALORACIÓN 24

ANEXOS

A. **ANEXOS** **28**

CBRE se hará responsable en cuanto a lo referido en este informe hacia:

(i) Los destinatarios de este informe; o

(ii) Aquellas partes que previamente han recibido conformidad por parte de CBRE para el uso del informe mediante la emisión de una Reliance Letter.

Este informe debe ser leído y entendido en su totalidad y nuestra compañía únicamente se hará responsable de su contenido en tanto en cuanto a los apartados y limitaciones de responsabilidad indicados en la página 27 este informe. Les rogamos que, por favor, de manera previa a realizar cualquier actuación en base a este informe, revisen esta información. En caso de que no sea entendida, les recomendamos que cuenten con asesoramiento legal independiente.

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Teléfono +34 91 598 19 00
Fax +34 91 556 96 90

Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 19 de septiembre de 2017 firmada entre Meridia Real Estate III Socimi, S.A. ("Meridia", la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 30 de septiembre de 2017 de Meridia Real Estate III Socimi, S.A. y sus Sociedades Dependientes ("Grupo Meridia" o el "Grupo").

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo para acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones del Grupo.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros intermedios consolidados a 30 de septiembre de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que KPMG Auditores, S.L. ("KPMG") ha realizado la revisión limitada con conclusión favorable según su informe de fecha 30 de noviembre de 2017.

El Grupo está compuesto por las siguientes sociedades:

Sociedad	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI
Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento inmuebles	20/01/2016	27/04/2016
MRE III - Proyecto Uno, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	22/03/2016	27/04/2016
MRE III - Proyecto Dos, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	11/05/2016	16/09/2016
MRE III - Proyecto Tres, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	11/05/2016	16/09/2016
MRE III - Proyecto Cuatro, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2016	04/08/2017
MRE III - Proyecto Cinco, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2016	29/09/2017
MRE III - Proyecto Seis, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	06/06/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Siete, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	06/06/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Ocho, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/07/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Nueve, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/07/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Diez, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/07/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Once, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2017	-
MRE III - Proyecto Doce, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2017	-
MRE III - Proyecto Trece, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2017	-

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios del Grupo se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Survayors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 30 de septiembre de 2017 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha 18 de octubre de 2017, que incluye el siguiente párrafo de Limitaciones:

"No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o notas registrales".

Dado que el Grupo contabiliza sus activos inmobiliarios por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 30 de septiembre de 2017:

30/09/2017 (Miles euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	172.225	205.893	33.668

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 30/09/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	172.225	196.681	24.456
Rango Central	172.225	205.893	33.668
Rango Alto	172.225	215.968	43.744

Adicionalmente a la valoración de los activos inmobiliarios a mercado, se han analizado el resto de partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 30 de septiembre de 2017 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, se han realizado ajustes en los siguientes conceptos: acciones propias, gastos de formalización de deudas y deudas con accionistas (a tipo de interés fijo y a tipo de interés contingente). Adicionalmente a los ajustes mencionados, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura del Grupo no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado, por un lado, unos costes de estructura normalizados de 350 miles de euros al año, y por otro, un management fee de 2.850 miles de euros al año, y se ha calculado el valor presente de ambos mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

Miles de €	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por management fee	18.496	18.703	18.913
Ajuste por gastos de estructura	3.881	3.984	4.093

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios del Grupo a 30 de septiembre de 2017, siendo su punto central **un valor de 72.683 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
Patrimonio Neto Contable	70.113	70.113	70.113
V.razonable Inv. Inmobiliarias	196.681	205.893	215.968
V.contable Inv. Inmobiliarias	-172.225	-172.225	-172.225
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	24.456	33.668	43.744
+ Ajuste acciones propias	241	278	318
- Ajuste por préstamo accionistas tipo fijo	-4.981	-4.981	-4.981
- Ajuste por gastos a distribuir	-2.175	-2.175	-2.175
- Ajuste por préstamo accionistas tipo contingente	-1.533	-1.533	-1.533
- Ajuste por gastos de estructura	-4.093	-3.984	-3.881
- Ajuste por management fee	-18.913	-18.703	-18.496
Valor de los Fondos Propios	63.116	72.683	83.108

Este documento no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la incorporación de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Nota: Tras el resultado del Referendum del 1 de octubre de 2017, no reconocido por el Gobierno de España, en relación a la posible independencia de la comunidad autónoma de Cataluña, España, estamos en un periodo de incertidumbre en relación a muchos factores que pueden impactar en el mercado inmobiliario de inversión y de alquiler. Desde la fecha del Referendum no ha sido posible determinar el efecto de esta decisión en las transacciones en el mercado. Como consecuencia, la probabilidad de que nuestra opinión de valor coincida exactamente con el precio alcanzado, en caso de venta, se ha visto reducido. Por tanto, recomendamos que la valoración esté bajo supervisión regular y que se pida asesoramiento específico en caso de requerir una venta.

2

VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE

CBRE

CBRE

METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración del Grupo, cuya matriz es la sociedad Meridia Real Estate III SOCIMI, S.A.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones del Grupo para acompañar al Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español. Para cumplir con la normativa del MAB, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la sociedad matriz del Grupo. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros intermedios a 30 de septiembre de 2017 facilitados por la Sociedad, sobre los que KPMG ha realizado una revisión limitada con conclusión favorable.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas para esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios del Grupo ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 30 de septiembre de 2017 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación del Grupo, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (en base a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 30 de septiembre de 2017, fecha de la última información financiera disponible y sometida a revisión limitada.

ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de septiembre de 2017 sometidos a revisión limitada con conclusión favorable emitida por KPMG.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 30 de septiembre de 2017.
- Reuniones con la Dirección del Grupo con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados del Grupo acerca de los pleitos, contenciosos y litigios del Grupo.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración (30 de septiembre de 2017), acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.
- Lectura de las actas de la Sociedad desde el 1 de enero de 2017 hasta la fecha de nuestro informe.

	Fecha
Junta General de Accionistas	14/02/2017
Junta General de Accionistas	28/04/2017
Junta General de Accionistas	29/06/2017
Junta General de Accionistas	30/06/2017
Junta General de Accionistas	19/07/2017
Junta General de Accionistas	29/09/2017

DESCRIPCIÓN DEL GRUPO

La Sociedad Dominante del Grupo es Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. Se constituyó como Sociedad Anónima el día 20 de enero de 2016 ante notario en Barcelona, con el número 148 de su protocolo.

El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en la avenida Diagonal, 640, Barcelona. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45210, folio 144, Hoja B-4804472, inscripción 1, siendo su número de identificación fiscal A66696741.

A 30 de septiembre de 2017 el Grupo está formado por las siguientes sociedades:

Sociedad	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI
Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento inmuebles	20/01/2016	27/04/2016
MRE III - Proyecto Uno, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	22/03/2016	27/04/2016
MRE III - Proyecto Dos, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	11/05/2016	16/09/2016
MRE III - Proyecto Tres, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	11/05/2016	16/09/2016
MRE III - Proyecto Cuatro, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2016	04/08/2017
MRE III - Proyecto Cinco, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2016	29/09/2017
MRE III - Proyecto Seis, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	06/06/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Siete, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	06/06/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Ocho, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/07/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Nueve, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/07/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Diez, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	20/07/2017	28/09/2017
MRE III - Proyecto Once, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2017	-
MRE III - Proyecto Doce, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2017	-
MRE III - Proyecto Trece, S.L.U.	100%	Arrendamiento inmuebles	09/08/2017	-

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

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.

A 30 de septiembre de 2017, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 78.500.000 euros, representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo todas ellas de la misma clase y con las mismas características y derechos. Las principales sociedades que participan directa o indirectamente en el capital de la Sociedad Dominante son las siguientes:

Sociedad	Número de participaciones	Porcentaje de participación
The Church Pension	12.366.896	15,75%
Periza Industries S.à.r.l.	10.305.745	13,13%
Dreof II UK Meridia Holdings I Limited	7.557.547	9,63%
Dreof II UK Meridia Holdings II Limited	3.435.248	4,38%
Dreof II UK Meridia Holdings III Limited	3.435.248	4,38%
	37.100.684	**47,27%**

El 6 de abril de 2016 la Junta de Accionistas adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante al régimen regulado por la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se rigen las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 27 de abril de 2016.

A 30 de septiembre de 2017 aún no se cumple por parte de la Sociedad Dominante la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. El Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplirá dicho requisito en el periodo de dos años que permite la ley.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; la actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El Grupo estará sometido a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI al Grupo, con especial consideración a:

a) El Grupo no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI, y en el caso de desinversión en el futuro, la plusvalía que pudiera aparecer se repartiría linealmente desde su creación, tributando al 25%, únicamente el tramo correspondiente desde la fecha de adquisición hasta la fecha de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI.

b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIM.

c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

1. Balance de situación a 30 de septiembre de 2017.

Para la realización del trabajo de valoración del Grupo a 30 de septiembre de 2017, se ha partido del balance de situación consolidado a la misma fecha (ver en Anexo Balance de situación consolidado).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de septiembre de 2017 sometidos a revisión limitada por KPMG, y con conclusión favorable. Como comentarios al balance de situación consolidado, cabe mencionar a 30 de septiembre de 2017, lo siguiente:

a) En el epígrafe "**Deudas a largo plazo**", el Grupo registra préstamos con el accionista Periza Industries, S.à.r.l. destinados a la financiación de sus activos inmobiliarios, con un importe pendiente de pago de 15.000 miles de euros. Estos préstamos tienen las siguientes características:

	Importe	Fecha concesión	Vencimiento	Tipo de Interés	Base de cálculo del interés
MRE III - Proyecto Uno, S.L.U.	5.000.000	27/04/2016	27/04/2031	15,15%	Resultado neto
MRE III - Proyecto Dos, S.L.U.	5.000.000	29/09/2016	29/09/2031	33,56%	Resultado neto
MRE III - Proyecto Tres, S.L.U.	5.000.000	29/09/2016	29/09/2031	30,12%	Resultado neto

b) En el epígrafe "**Deudas a largo plazo**", el Grupo registra préstamos suscritos con los accionistas de la Sociedad por un importe de 29.854 miles de euros, que devengan un interés anual del 8%, siendo dichos intereses acumulados al principal del préstamo y, por tanto, pagados con el mismo a su vencimiento el 5 de febrero de 2022, a no ser que por acuerdos con los accionistas sean pagados con anterioridad.

c) En el epígrafe de "**Fondos Propios**", el Grupo registra acciones de la Sociedad Dominante. 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 predio 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 el mismo acta la autorización de adquisición de 300.000 acciones propias para su posterior entrega al proveedor de liquidez.

A 30 de septiembre de 2017 el patrimonio de la Sociedad está por debajo del capital social, situándose en un 93% del mismo. 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. Los Administradores de la Sociedad no consideran que ésta esté 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.

2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Las características de los activos inmobiliarios del Grupo son las siguientes:

Activo	Sociedad	Localización	Uso
Omega	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Alcobendas	Oficinas
Julian Camarillo, 4	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Madrid	Oficinas
Julian Camarillo, 29 CityPark	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Madrid	Oficinas
Julian Camarillo 29, Diapason	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Madrid	Oficinas
Virgilio II	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Pozuelo de Alarcon	Oficinas
Nave Azuqueca	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Azuqueca de Henares	Logístico
Bruselas CityPark	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Cornellà de Llobregat	Oficinas
Atenas CityPark	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Cornellà de Llobregat	Oficinas
Londres CityPark	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Cornellà de Llobregat	Oficinas
Edificio Brasil	MRE-III-PROYECTO DOS, SL	Viladecans	Oficinas
Edificio Australia	MRE-III-PROYECTO DOS, SL	Viladecans	Oficinas

Activo	Sociedad	Localización	Uso
Diagonal Business Park	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Esplugues de Llobregat	Oficinas
Paseo Sant Joan, 75	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Barcelona	Oficinas
Torre Inbisa, Pl. Europa	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Hospitalet de Llobregat	Oficinas
Av Diagonal, 453 Bis	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Barcelona	Oficinas
Tenaria, Cordovilla	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Pamplona	Oficinas
Edificio La Estrella	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Pamplona	Oficinas
Nave Seseña	MRE-III-PROYECTO CUATRO, SL	Seseña	Logístico
Suelo 22@	MRE-III-PROYECTO CINCO, SL	Barcelona	Mixto
Julian Camarillo, 16-20	MRE-III-PROYECTO SEIS, SL	Madrid	Oficinas

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 30 de septiembre de 2017 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que el Grupo tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración del Grupo, consideraremos las plusvalías y minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios del Grupo.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado de los activos inmobiliarios es el siguiente:

30/09/2017 (Miles euros)	VNC	Valor de mercado	Plusvalía / Minusvalía
Inversiones inmobiliarias	172.225	205.893	33.668

Se presenta a continuación una relación de los activos inmobiliarios del Grupo y el valor de mercado a 30 de septiembre de 2017 realizado por CBRE:

Activo	Uso	Superficie (m^2)	Valor de mercado (€)
Omega	Oficinas	8.947	17.200.000
Julian Camarillo, 4	Oficinas	9.872	20.000.000
Julian Camarillo, 29 CityPark	Oficinas	5.186	8.000.000
Julian Camarillo 29, Diapason	Oficinas	856	730.000
Virgilio II	Oficinas	4.444	7.800.000
Nave Azuqueca	Logístico	6.787	3.700.000
Bruselas CityPark	Oficinas	1.148	1.550.000
Atenas CityPark	Oficinas	1.908	2.370.000

Londres CityPark	Oficinas	2.490	2.970.000
Edificio Brasil	Oficinas	10.682	16.080.000
Edificio Australia	Oficinas	12.802	20.200.000
Diagonal Business Park	Oficinas	7.917	16.530.000
Paseo Sant Joan, 75	Oficinas	3.778	11.880.000
Torre Inbisa, Pl. Europa	Oficinas	1.600	4.520.000
Av Diagonal, 453 Bis	Oficinas	1.454	5.380.000
Tenaria, Cordovilla	Oficinas	2.487	4.330.000
Edificio La Estrella	Oficinas	368	280.000
Nave Seseña	Logístico	38.964	12.900.000
Suelo 22@	Mixto	-	32.372.520
Julian Camarillo, 16-20	Oficinas	8.373	17.100.000
TOTAL		130.063	205.892.520

3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura y un management fee no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que el Grupo asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 350 miles de euros, y un management fee de 2.850 miles de euros al año.

4. Hechos posteriores

Los hechos posteriores ocurridos desde el 30 de septiembre de 2017 son los siguientes:

- La sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. ha adquirido con fecha 5 de octubre de 2017 un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo ha pasado a ser el único propietario del edificio en que se encuentra el mismo.

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

- Con fecha 9 de octubre de 2017 se firmó una oferta vinculante para la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m^2. Dicha adquisición se formalizó en escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2017.

El importe total de las adquisiciones de inmuebles mencionadas en los puntos anteriores, incluyendo también el activo adquirido vía ampliación de capital no dineraria, asciende a 43 millones de euros, siendo su valor de mercado superior a dicho importe. Estas adquisiciones no se han considerado en la valoración societaria a 30 de septiembre de 2017 por haberse producido con posterioridad a dicha fecha.

VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo el Grupo (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros consolidados del Grupo a 30 de septiembre de 2017 (ver Anexo), sometidos a revisión limitada por KPMG.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 30 de septiembre de 2017).

  El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de mercado de los activos (GAV) menos el valor neto contable de los mismos. A 30 de septiembre de 2017 el valor razonable de los activos inmobiliarios, coincidente con su valor de mercado, asciende a 205.893 miles de euros, y su valor neto contable se encuentra registrado bajo el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" por importe de 172.225 miles de euros (en este último epígrafe, también está contabilizado un anticipo de inversiones inmobiliarias por un importe de 1.500.000 euros correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara, cuya fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad es el 28 de diciembre de 2017).

  Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad esperada que se ha utilizado en la valoración de cada activo en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 30/09/2017 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / Minusvalía
Rango Bajo	172.225	196.681	24.456
Rango Central	172.225	205.893	33.668
Rango Alto	172.225	215.968	43.744

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación consolidado del Grupo a 30 de septiembre de 2017 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran a afectar al valor patrimonial. Se han detectado los siguientes ajustes:
  - Acciones propias: el Grupo tiene 300.000 acciones propias contabilizadas minorando el importe de los fondos propios, por lo que se ha procedido a realizar un ajuste positivo para incrementar el valor de los mismos en el valor de mercado de las acciones propias según el siguiente detalle:

Miles de Euros	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por acciones propias	241	278	318

- Gastos de formalización de deudas: el Grupo tiene contabilizado como menor deuda con entidades financieras el importe pendiente de amortizar de los gastos incurridos en la contratación de estos préstamos. Se ha procedido a realizar un ajuste negativo por importe de 2.175 miles de euros para que figuren las deudas por el importe pendiente a 30 de septiembre de 2017.
- Deudas con accionistas: como se ha comentado anteriormente, el Grupo tiene contraído con el accionista Periza Industries, S.à.r.l. tres préstamos de 5 millones de euros cada uno que generan una carga financiera directamente vinculada con el resultado de las sociedades prestatarias del grupo. Se ha realizado un ajuste negativo por importe de 1.533 miles de euros.
- Deudas con accionistas: el Grupo tiene préstamos con accionistas que devengan un interés anual del 8%, por lo que se ha procedido a realizar un ajuste negativo por importe de 4.981 miles de euros.

No ha sido necesario efectuar otros ajustes adicionales a los anteriores en el resto de partidas del balance de situación consolidado, dado que, según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial del Grupo.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

  Se han considerado los costes de estructura en los que el Grupo tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a 350 miles de euros al año por un lado, y 2.850 miles de euros por otro, correspondiendo estos últimos al management fee. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años partiendo de los gastos normalizados (la tasa de descuento utilizada es el promedio de las tasas de descuento ponderadas utilizadas en la valoración de los activos inmobiliarios). Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

Miles de €	Rango Alto	Rango Medio	Rango Bajo
Ajuste por management fee	18.496	18.703	18.913
Ajuste por gastos de estructura	3.881	3.984	4.093

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios (a la rentabilidad exigida al proyecto) y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidadas del Grupo sometidas a revisión limitada a 30 de septiembre de 2017, el rango de valor de los fondos propios del Grupo a 30 de septiembre de 2017 sería el siguiente:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
Patrimonio Neto Contable	70.113	70.113	70.113
V.razonable Inv. Inmobiliarias	196.681	205.893	215.968
V.contable Inv. Inmobiliarias	-172.225	-172.225	-172.225
+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias	24.456	33.668	43.744
+ Ajuste acciones propias	241	278	318
- Ajuste por préstamo accionistas tipo fijo	-4.981	-4.981	-4.981
- Ajuste por gastos a distribuir	-2.175	-2.175	-2.175
- Ajuste por préstamo accionistas tipo contingente	-1.533	-1.533	-1.533
- Ajuste por gastos de estructura	-4.093	-3.984	-3.881
- Ajuste por management fee	-18.913	-18.703	-18.496
Valor de los Fondos Propios	63.116	72.683	83.108

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor del Grupo a 30 de septiembre de 2017, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado del Grupo debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 30 de septiembre de 2017, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente y no constituye una recomendación a la Sociedad ni a terceros sobre la salida de la Sociedad a cotización en el MAB. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.
Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

3

INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

INFORME DE VALORACIÓN

CBRE Valuation Advisory, S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8ª
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	30 de noviembre de 2017
Destinatario	Consejo de Administración de Meridia Real Estate III, Socimi, S.A.
La Sociedad	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 30 de septiembre de 2017 de Meridia Real Estate III, Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes.
Instrucciones	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 30 de septiembre de 2017 del Grupo según propuesta de 19 de septiembre de 2017.
Fecha de Valoración	30 de septiembre de 2017.
Calidad del Valorador	Externo.
Objeto de la Valoración	Acompañar al folleto de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) español.
Valor razonable de Sociedad	72.683.000€ (SETENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL EUROS) Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Para cumplir con la normativa del MAB, se proporciona el siguiente rango de valor de las acciones de la sociedad matriz del Grupo:

(Miles Euros)	Valoración a 30/09/2017
Rango Bajo	63.116
Rango Central	72.683
Rango Alto	83.108

Conformidad con Estándares de Valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Valorador

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

Conflicto de Interés

No existe conflicto de interés.

Fiabilidad

El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar como anexo al Documento Informativo de Incorporación al MAB (DIIM) para la incorporación de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

Fernando Fuente, MRICS
Vicepresidente
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32
E: fernando.fuente@cbre.com

Daniel Zubillaga, MRICS
Director
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00
E: daniel.zubillaga@cbre.com

Jorge Laguna Coca, MRICS
Director
En nombre de:
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00
E: jorge.laguna@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.
T: +34 91 518 19 00
F:+ 34 91 556 96 90
W: www.cbre.es
Project Reference: VA17-0380

NOTA LEGAL

Este informe de valoración (el **Informe**) ha sido preparado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (**CBRE**) de manera exclusiva para Meridia Real Estate III, Socimi, S.A. (el **Cliente**) de acuerdo con los términos de nuestra propuesta emitida a fecha de 19 de septiembre de 2017 (la **Instrucción**). El Informe es confidencial y no debe ser mostrado a ninguna tercera parte sin el consentimiento por escrito de CBRE. CBRE ha emitido este informe entendiendo que será visto y empleado únicamente por el Cliente, no aceptando CBRE ninguna responsabilidad hacia una tercera parte a menos que CBRE haya dado conformidad expresa por escrito a este respecto. En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado responsabilidad hacia una tercera parte diferente al Cliente, esta responsabilidad no excederá en ningún supuesto aquella que se haya acordado con el cliente en su carta de instrucción.

La limitación económica de responsabilidad definida en la presente cláusula, y hacia cualquiera de las partes, se aplicará cualesquiera las reclamaciones (extrajudiciales y/o judiciales –civiles, penales, administrativas o de cualquier otro orden-) que se puedan seguir frente a CBRE Valuation Advisory, S.A., no pudiendo exceder en ningún caso 15.000.000 de euros según lo pactado en la propuesta de fecha 19 de septiembre de 2017.

Ninguna de las Partes será responsable frente a la otra por daños indirectos o incidentales con independencia de que estos se trajeren causa de un incumplimiento contractual, negligencia o dolo en relación con nuestra instrucción. Sin perjuicio de lo anterior nada en el presente informe limitará la responsabilidad de las partes por daños y/o perjuicios que no puedan ser excluidos en virtud de la legislación aplicable.

A

ANEXOS

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

BALANCE		
(Euros)		
ACTIVO	30/09/2017	31/12/2016
Activo No Corriente	175.231.439	121.166.887
Inversiones inmobiliarias	173.724.822	119.967.293
Inversiones financieras a largo plazo	1.506.617	1.199.594
Activo Corriente	29.294.609	3.791.143
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.191.220	1.152.370
Clientes por ventas y prestación de servicios	731.136	614.293
Otros deudores	1.460.084	538.077
Inversiones financieras a corto plazo	485.720	98.381
Periodificaciones a corto plazo	628.878	53.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	25.988.791	2.487.179
TOTAL ACTIVO	204.526.048	124.958.030

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/09/2017	31/12/2016
Fondos Propios	70.113.040	35.213.985
Capital	78.500.000	39.391.565
Acciones y participaciones de la Sociedad Dominante	-300.000	-
Resultados ejercicios anteriores	-4.177.580	-
Resultado del periodo	-3.909.380	-4.177.580
PATRIMONIO NETO	70.113.040	35.213.985
Pasivo No Corriente	116.785.158	87.133.841
Deudas a largo plazo	116.785.158	87.133.841
Pasivo Corriente	17.627.850	2.610.204
Deudas a corto plazo	15.405.654	1.253.335
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.222.196	1.301.709
Periodificaciones a corto plazo	-	55.160
PASIVO EXIGIBLE	134.413.008	89.744.045
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	204.526.048	124.958.030

INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS

Se incluye a continuación un resumen de la valoración de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo a 30 de septiembre de 2017 realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. En caso de discrepancia, prevalecerá el informe de valoración de activos de fecha 18 de octubre de 2017.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 49

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad

Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2009
Inmueble	Omega	Superficie Alquilable (m²)	8.947
Dirección	Avenida de Barajas 20	Plazas de Aparcamiento (incluye 6 de moto)	161
Propietario	MRE III PROYECTO UNO SLU	Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-1	2-Muy Buena	4-Media	3-Buena

Descripción

El activo es el edificio A del complejo de oficinas Omega. Está ubicado en Alcobendas al norte de Madrid pegado a la A-1. El parque fue desarrollado por Grosvenor en 2009 y tiene 6 edificios que suman 51,658 m2 alquilables. Goza de buena comunicación a través de transporte privado público. La propiedad tiene 7,401 m2 de espacio de oficina repartidos sobre 5 pisos y 1,546 m2 de almacén ubicados en la terraza y en el semisótano. Esto nos da un total de 8,947 m2 de espacio alquilable. Además, el edificio cuenta con 2 pisos subterráneos que tienen 161 plazas de parking. Actualmente todo el espacio alquilado esta alquilado a Grupo Gransolar S.L.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	3.099	46	34,63%	€ 428.112	€ 11,51	€ 510.497	€ 13,73	43,52%
Vacíos	5.849	115	65,37%			€ 662.652,00	€ 9,44	56,48%
Totales	**8.947**	**161**	**100,00%**	**€ 428.112**	**€ 11,51**	**€ 1.173.149**	**€ 10,93**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	7,59	*Asumido*	7,59

Ventajas

-Los inquilinos alquilados tienen un contrato a largo plazo
-Está en buenas condiciones el edificio
-Excelente accesibilidad

Desventajas

- Más de un 50% de vacancia
-Alto nivel de vacancía en el complejo

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
49

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Dirección	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q1 2017	A1	Calle Arroyo de la Vega, Edificio Cedro	17.032	43,50	2.554 €	Edifico de oficinas comprado por Axiare. Está completamente alquilado a la consultora francesa Capgemeni. Tiene 17,032 m2 y 381 plazas de parking. Esta cerca del activo. Mayor valor por su mejor ubicación y mayor ocupación.
	Q1 2017	A1	Isla Chamartín,Av. Manoteras 44	13.985	28,06	2.006 €	Edificio de oficinas comprado a través de una joint venture de Freo y Oaktree a BBVA. Está actualmente vacío. Mejor ubicación que la propiedad.
	Q2 2017	A1	Isla Chamartín,Av. Manoteras 20	38.134	103,00	2.701 €	Complejo de oficinas con 4 edificios. Una superficie total de 38,134. Entre sus inquilinos destacan Caixabank e Iberdrola. Fue comprado por Tristan Capital a Lone Star.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer trimestre de 2017 la contratación en el mercado de oficinas de Madrid ha registrado un +11% respeto al mismo periodo del año anterior, correspondiente a 115.000 m² contratado. Aunque este volumen resulta moderado, la demanda se presenta mejor respeto al año anterior.
En toda la zona de la A1, el stock se ha reducido debido a las obras de rehabilitación en edificios. Más del 30% del mismo, ya está comprometido hasta 2018. La mejora en la coyuntura económica ha provocado una tendencia al aumento del espacio en las empresas y el creciente número de nuevas compañías; de esta forma, la absorción neta está creciendo en el Parque Empresarial de Arroyo de la Vega apreciándose claramente como los edificios con Capex son susceptibles de albergar inquilinos que abonen rentas superiores a la media de edificios existentes en el Polígono Empresarial de Arroyo de la Vega. Se aprecia ya claramente un repunte en la tendencia de rentas al alza, especialmente en aquellos edificios con mejores calidades del entorno con contratos que llegan hasta los 15 €/m²/mes. En lo que al mercado de inversión se refiere, reseñar que las yields en el Polígono Empresarial de Arroyo de la Vega se mueven actualmente por debajo del 5,5 %, habiéndose dado alguna operación por debajo incluso del 5%.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
49

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 17.766.189
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 529.176
Valor de Mercado (redondeado)	€ 17.200.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.922,37*
Renta Contractual	€ 428.112
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 11,51*
Renta Neta	€ 120.610
Renta de Mercado Bruta	€ 1.173.149
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 10,93*
Gross Initial Yield	2,49%
Net Initial Yield	0,68%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,54%
Rentabilidad Equivalente	6,15%
TIR/IRR	8,46%
Rentabilidad Salida	6,00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	536.533 €	1.110.007 €	1.217.376 €	1.218.427 €	1.218.427 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-270.207 €	-92.155 €	-50.102 €	-50.112 €	-50.112 €
Mantenimiento y reparaciones	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**266.326 €**	**1.017.852 €**	**1.167.274 €**	**1.168.315 €**	**1.168.315 €**
Running Yield (Con Capex)	**1,50%**	**5,73%**	**6,57%**	**6,58%**	**6,58%**
Running Yield (Sin Capex)	**1,50%**	**5,73%**	**6,57%**	**6,58%**	**6,58%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo. Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 10,50€/m2/mes para el espacio de oficinas y 5.00€/m2/mes para el espacio de almacenaje. Para los espacios vacíos y plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 9 y 18 meses. Hemos aplicado los costes no recuperables a los espacios vacantes además de a los inquilinos.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield del 6.15% para la capitalización de ingresos.

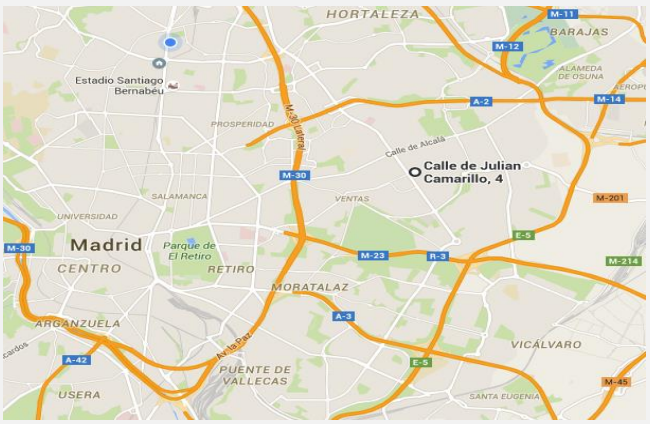
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 50

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2002
Inmueble	Julián Camarillo 4	Superficie Alquilable (m²)	9.872
Dirección	c/ Julián Camarillo 4	Plazas de Aparcamiento (incluye 7 de moto)	184
Propietario	MRE III PROYECTO UNO	Número de Plantas (S/R)	4

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-2	3-Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

Edificio de oficinas dentro de un parque empresarial formado por 5 edificios, ubicado en la Calle Julián Camarillo 4, en la zona este de Madrid. La propiedad tiene una superficie de 9.872,40m² distribuida en 4 plantas sobre rasante, además de 177 plazas de aparcamiento para coche y 7 para moto bajo rasante. El edificio goza de buenas calidades, con plantas diáfanas y con una imagen moderna en lo que respecta a su implantación. El parque empresarial goza de video vigilancia en todos sus edificios. La zona se encuentra bien comunicada, teniendo en sus proximidades hasta 4 estaciones de Metro, además de varias líneas de autobús. Al estar fuera del anillo de la M-30, la zona no tiene aparcamiento regulado.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	9.872	184	100,00%	€ 1.254.732	€ 10,59	€ 1.267.159	€ 10,70	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	**9.872**	**184**	**100,00%**	**€ 1.254.732**	**€ 10,59**	**€ 1.267.159**	**€ 10,70**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	3,34	*Asumido*	3,34

Ventajas

- Plantas divisible en 4 módulos
- Edificio con buenas calidades
- Alquilado en su totalidad a BBVA

Desventajas

- Competencia y vacancia en otros edificios de la zona
- Demanda de espacios de oficina débil en la zona

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
50

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q1 2017	Julián Camarillo	Julián Camarillo 6A-6B	23.461	55.778.000	2.377,48	Edificios de oficinas ubicado en la calle Julián Camarillo 6, con una superficie total de 23.461 m², adquirado por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 55,78M€.
	Q1 2017	Julián Camarillo	Hermanos García Noblejas 37	6.585	12.710.000	1.930,14	Edificios de oficinas ubicado en la calle Hermanos García Noblejas 37, con una superficie de 6.585m², adquirado por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 12,71M€.
	Q1 2016	Julián Camarillo	Albarracín 33	23.099	n/a	n/a	Edificio de oficinas ubicado en la calle Albarracín 33, con una superficie de 23.099m², adquirido por la aseguradora Zurich al fondo Metroplois, con una GIY en torno al 7,00%. El edificio fue adquirido a finales de 2015 por Metroinvest por un valor de 60.5M€ (c.2.600€/m²).

Conclusiones Mercado de Inversión

El sector de oficinas ha tenido un buen comportamiento durante la primera mitad del año, alcanzando un volumen total invertido de €1.106 millones, lo que representa un 20% más respedcto al mismo periodo del anterior ejercicio. De esta cifra, un 57% fue a parar a Madrid. Entre las operaciones más destacadas en este último trimestre se encuentran la compra por parte del fondo Tristan Capital del parque de oficinas Isla de Chamartín por €103 millones; la venta de Mapfre a GMP de un edificio de oficinas por valor de €72 millones o la adquisición por parte de Colonial de Castellana 163 por €51 millones.
En un escenario en el que continúa existiendo gran liquidez y tipos en niveles muy bajos, se mantiene el elevado interés por parte de los inversores, tanto nacionales como internacionales, así como de Socimis, fondos y aseguradoras.
Precisamente, la presión compradora por parte de fondos institucionales, unido a la falta de producto prime, han llevado las rentabilidades prime en el mercado de oficinas de la capital a situarse en torno al 3,75%, frente al 4,25% de un año atrás. A esta compresión contribuyen las expectativas de crecimiento de rentas en el CBD, a las que aún les falta recorrido. En periferia, las rentabilidades prime se mantienen estables, en torno al 5,50% en los ejes de la A-1 y la A-2.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 50

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 20.648.174
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 615.018
Valor de Mercado (redondeado)	€ 20.000.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 2.025,85*
Renta Contractual	€ 1.254.732
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 10,59*
Renta Neta	€ 1.242.185
Renta de Mercado Bruta	€ 1.267.159
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 10,70*
Gross Initial Yield	6,27%
Net Initial Yield	6,02%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,05%
Rentabilidad Equivalente	6,00%
TIR/IRR	8,31%
Rentabilidad Salida	6,25%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	1.254.732 €	1.287.117 €	1.303.310 €	1.360.677 €	1.406.188 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento y reparaciones	-12.547 €	-78.037 €	-13.033 €	-152.539 €	-14.062 €
Net Cash Flow	1.242.185 €	1.209.080 €	1.290.277 €	1.208.138 €	1.392.126 €
Running Yield (Con Capex)	6,02%	5,86%	6,25%	5,85%	6,74%
Running Yield (Sin Capex)	6,08%	6,23%	6,31%	6,59%	6,81%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.

Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.

Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 9.00€/m2/mes para las oficinas y 90€/unidad/mes para los parkings (45€/mes para las plazas de moto).

Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield de 6.00% para la capitalización de ingresos, en línea con el estado actual de la zona de Julián Camarillo, que tradicionalmente ha registrado rentabilidades prime de hasta 0,5 puntos por encima de las rentabilidades de la zona A-2, cuya rentabilidad prime se sitúa actualmente al rededor de 5,50%.

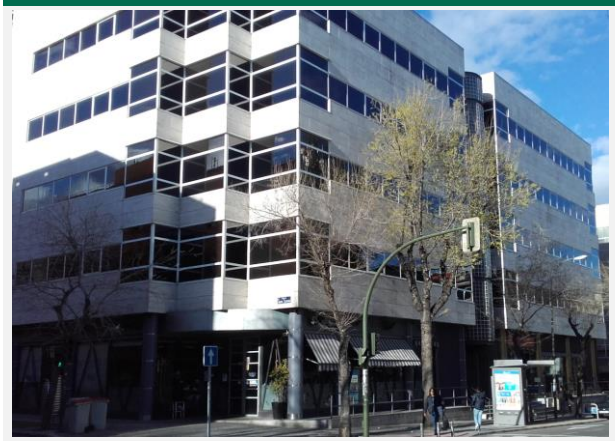
VALORACIÓN DE INMUEBLE

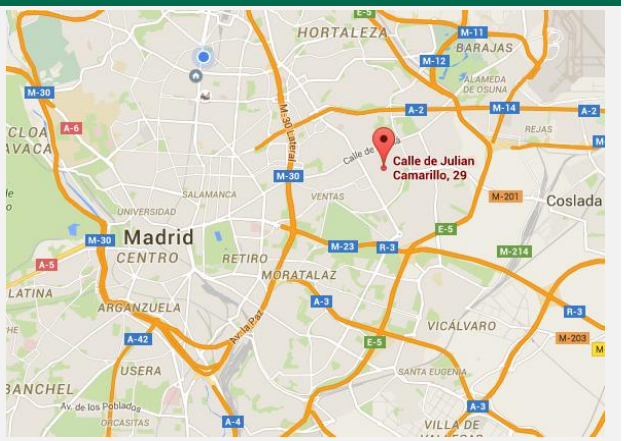
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 51

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad





Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	1992
Inmueble	Julián Camarillo, 29 CityPark	Superficie Alquilable (m²)	5.186
Dirección	Julián Camarillo 29	Plazas de Aparcamiento	51
Propietario	MRE III PROYECTO UNO SLU	Número de Plantas (S/R)	4

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	CS	4-Media	4-Media	3-Buena

Descripción

La propiedad está formada por dos edificios de oficinas ubicados en la calle Julián Camarillo dentro del distrito de San Blas-Canillejas al este del centro de Madrid. Están en la principal zona de oficinas del distrito. Están relativamente cerca de la A-2 y de la M-30. La propiedad forma parte de un parque empresarial llamado CityPark que está formado por 7 edificios de oficinas. Ambos edificios cuentan con 4 plantas sobre rasante y una planta subterránea destinada a plazas de parking. Hay locales comerciales en la planta baja de ambos edificios.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	1.589	2	30,64%	€ 247.488	€ 12,98	€ 289.920	€ 15,21	43,57%
Vacíos	3.597	49	69,36%			€ 375.514	€ 8,70	56,43%
Totales	**5.186**	**51**	**100,00%**	**€ 247.488**	**€ 12,98**	**€ 665.434**	**€ 10,69**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	7,00	*Asumido*	7,00

Ventajas

-Tiene potencial de crecimientos de renta
-Los pisos se pueden dividir en módulos

Desventajas

-Alto nivel de vacancia en ambos edificios
-No hay mucha demanda para espacios de oficina en esta zona

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
51

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Dirección	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q1 2017	Julián Camarillo	Julián Camarillo 6A-6B	23.461	55.778.000	2.377,48	Edificios de oficinas ubicado en la calle Julián Camarillo 6, con una superficie total de 23.461 m², adquirido por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 55,78M€.
	Q1 2017	Julián Camarillo	Hermanos García Noblejas 37	6.585	12.710.000	1.930,14	Edificios de oficinas ubicado en la calle Hermanos García Noblejas 37, con una superficie de 6.585m², adquirido por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 12,71M€.
	Q1 2016	Julián Camarillo	Albarracín 33	23.099	n/a	n/a	Edificio de oficinas ubicado en la calle Albarracín 33, con una superficie de 23.099m², adquirido por la aseguradora Zurich al fondo Metropolis, con una GIY en torno al 7,00%. El edificio fue adquirido a finales de 2015 por Metroinvest por un valor de 60.5M€ (c.2.600€/m²).

Conclusiones Mercado de Inversión

El sector de oficinas ha tenido un buen comportamiento durante la primera mitad del año, alcanzando un volumen total invertido de €1.106 millones, lo que representa un 20% más respecto al mismo periodo del anterior ejercicio. De esta cifra, un 57% fue a parar a Madrid. Entre las operaciones más destacadas en este último trimestre se encuentran la compra por parte del fondo Tristán Capital del parque de oficinas Isla de Chamartín por €103 millones; la venta de Mapfre a GMP de un edificio de oficinas por valor de €72 millones o la adquisición por parte de Colonial de Castellana 163 por €51 millones.
En un escenario en el que continúa existiendo gran liquidez y tipos en niveles muy bajos, se mantiene el elevado interés por parte de los inversores, tanto nacionales como internacionales, así como de Socimi's, fondos y aseguradoras.
Precisamente, la presión compradora por parte de fondos institucionales, unido a la falta de producto prime, han llevado las rentabilidades prime en el mercado de oficinas de la capital a situarse en torno al 3,75%, frente al 4,25% de un año atrás. A esta compresión contribuyen las expectativas de crecimiento de rentas en el CBD, a las que aún les falta recorrido. En periferia, las rentabilidades primen se mantienen estables, en torno al 5,50% en los ejes de la A-1 y la A-2.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE

51

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 8.197.891
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 244.179
Valor de Mercado (redondeado)	€ 8.000.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.542,73*
Renta Contractual	€ 247.488
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 12,98*
Renta Neta	€ 83.088
Renta de Mercado Bruta	€ 665.434
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 10,69*
Gross Initial Yield	3,09%
Net Initial Yield	1,01%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,90%
Rentabilidad Equivalente	6,62%
TIR/IRR	9,31%
Rentabilidad Salida	6,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	258.373 €	594.743 €	718.872 €	729.271 €	735.736 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-168.867 €	-47.747 €	-58.226 €	-92.282 €	-109.264 €
Mantenimiento y reparaciones	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**89.504 €**	**546.996 €**	**660.646 €**	**636.989 €**	**626.473 €**
Running Yield (Con Capex)	**1,09%**	**6,67%**	**8,06%**	**7,77%**	**7,64%**
Running Yield (Sin Capex)	**1,09%**	**6,67%**	**8,06%**	**7,77%**	**7,64%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo. Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 8,50€/m2/mes para el espacio de oficinas y 18.00€/m2/mes para el espacio comercial. Para los espacios vacíos y plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 12 y 24 meses. Hemos aplicado los costes no recuperables a los espacios vacantes.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield del 6.75% y del 6.50% respectivamente para la capitalización de ingresos.

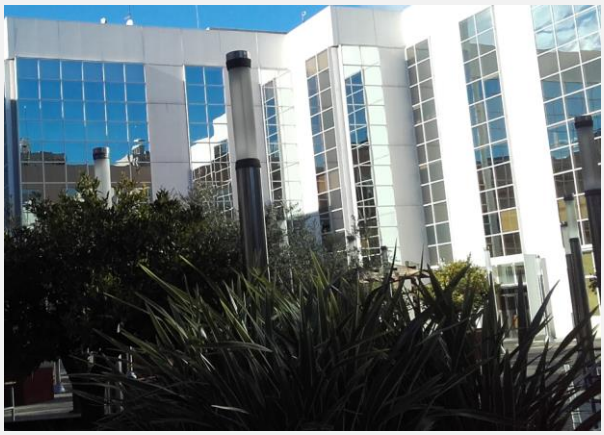
VALORACIÓN DE INMUEBLE

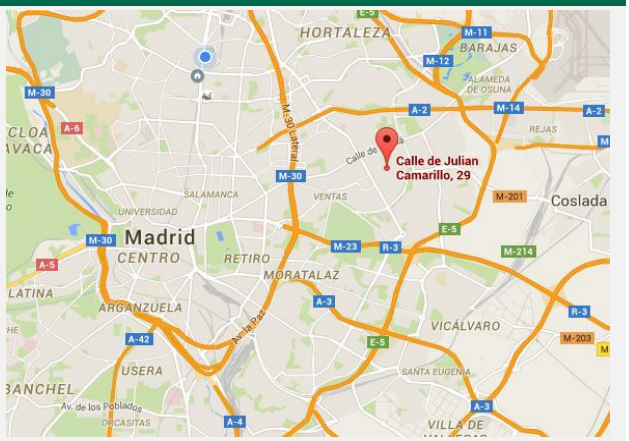
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 52

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad





Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	1992
Inmueble	Julián Camarillo, 29 Diapason	Superficie Alquilable (m²)	856
Dirección	Julián Camarillo 29	Plazas de Aparcamiento	10
Propietario	MRE III PROYECTO UNO SLU	Número de Plantas (S/R)	2

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	CS	4-Media	4-Media	3-Buena

Descripción

La propiedad está formada por 4 modulos de oficinas ubicados en el edificio D del parque empresarial CityPark. El parque empresarial esta ubicado en calle Julián Camarillo dentro del distrito de San Blas-Canillejas al este del centro de Madrid. Están en la principal zona de oficinas del distrito. Están relativamente cerca de la A-2 y de la M-30. 2 de los módulos están en el tercer piso del edificio D1, 1 en el tercer piso del edificio D2 y el último en el cuarto piso del mismo edificio.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	175	-	20,39%	€ 15.144	€ 7,23	€ 18.980	€ 9,06	20,39%
Vacíos	682	10	79,61%			€ 74.088	€ 9,06	79,61%
Totales	**856**	**10**	**100,00%**	**€ 15.144**	**€ 7,23**	**€ 93.068**	**€ 9,06**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	5,43	*Asumido*	5,43

Ventajas

-Tiene potencial de crecimientos de renta
-Cercano al centro de Madrid

Desventajas

-No se tiene un edificio entero lo que hace que el activo se poco atractivo para inversores
-Alto nivel de vacancia

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 52

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Dirección	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q1 2017	Julián Camarillo	Julián Camarillo 6A-6B	23.461	56	0,00	Edificios de oficinas ubicado en la calle Julián Camarillo 6, con una superficie total de 23.461 m², adquirido por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 55,78M€.
	Q1 2017	Julián Camarillo	Hermanos García Noblejas 37	6.585	13	0,00	Edificios de oficinas ubicado en la calle Hermanos García Noblejas 37, con una superficie de 6.585m², adquirido por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 12,71M€.
	Q1 2016	Julián Camarillo	Albarracín 33	23.099	60,50	n/a	Edificio de oficinas ubicado en la calle Albarracín 33, con una superficie de 23.099m², adquirido por la aseguradora Zurich al fondo Metropolis, con una GIY en torno al 7,00%. El edificio fue adquirido a finales de 2015 por Metroinvest por un valor de 60.5M€ (c.2.600€/m²).

Conclusiones Mercado de Inversión

El sector de oficinas ha tenido un buen comportamiento durante la primera mitad del año, alcanzando un volumen total invertido de €1.106 millones, lo que representa un 20% más respedcto al mismo periodo del anterior ejercicio. De esta cifra, un 57% fue a parar a Madrid. Entre las operaciones más destacadas en este último trimestre se encuentran la compra por parte del fondo Tristan Capital del parque de oficinas Isla de Chamartín por €103 millones; la venta de Mapfre a GMP de un edificio de oficinas por valor de €72 millones o la adquisición por parte de Colonial de Castellana 163 por €51 millones.

En un escenario en el que continúa existiendo gran liquidez y tipos en niveles muy bajos, se mantiene el elevado interés por parte de los inversores, tanto nacionales como internacionales, así como de Socimis, fondos y aseguradoras.

Precisamente, la presión compradora por parte de fondos institucionales, unido a la falta de producto prime, han llevado las rentabilidades prime en el mercado de oficinas de la capital a situarse en torno al 3,75%, frente al 4,25% de un año atrás. A esta compresión contribuyen las expectativas de crecimiento de rentas en el CBD, a las que aún les falta recorrido. En periferia, las rentabilidades prime se mantienen estables, en torno al 5,50% en los ejes de la A-1 y la A-2.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
52

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 778.342
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 22.326
Valor de Mercado (redondeado)	€ 730.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 852,64*
Renta Contractual	€ 15.141
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 7,23*
Renta Neta	-€ 21.594
Renta de Mercado Bruta	€ 93.068
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 9,06*
Gross Initial Yield	2,07%
Net Initial Yield	-2,77%
Rentabilidad a Renta de Mercado	9,35%
Rentabilidad Equivalente	7,00%
TIR/IRR	10,62%
Rentabilidad Salida	6,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	15.303 €	15.562 €	76.342 €	77.420 €	78.450 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-36.744 €	-36.771 €	-15.524 €	-15.651 €	-28.487 €
Mantenimiento y reparaciones	-28.787 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	-50.228 €	-21.209 €	60.818 €	61.769 €	49.963 €
Running Yield (Con Capex)	-6,45%	-2,72%	7,81%	7,94%	6,42%
Running Yield (Sin Capex)	-2,75%	-2,72%	7,81%	7,94%	6,42%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo. Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 8,00€/m2/mes. Para los espacios vacíos y plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 12 y 24 meses. Hemos aplicado los costes no recuperables a los espacios vacantes.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield del 6.75% para la capitalización de ingresos.

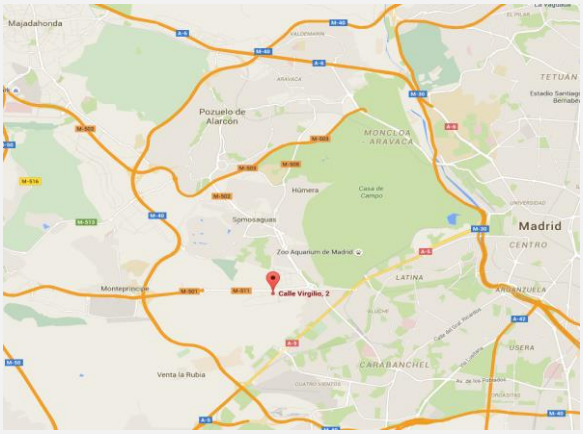
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 53

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	1999
Inmueble	Virgilio II	Superficie Alquilable (m²)	4.444
Dirección	C/ Virgilio 2	Plazas de Aparcamiento	94
Propietario	MRE III PROYECTO UNO SLU	Número de Plantas (S/R)	3

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	Periferia	4-Media	3-Buena	3-Buena

Descripción

Un edificio de oficinas con una superficie de 4,444 m2 repartidas sobre 3 plantas sobre rasante y 94 plazas de parking. El edificio está en Pozuelo una ciudad al noreste de Madrid. Dentro de Pozuelo está ubicado en el parque de oficinas conocido como la Ciudad de la Imagen. En la Ciudad de la Imagen los inquilinos suelen estar relacionados con el sector audiovisual. El edificio es parte de un complejo de oficinas que contiene otros 4 edificios. 3 de ellos fueron construidos a la vez que el activo y uno fue construido en 2009 con un acabado más moderno. Nuestro activo es el que está bordeando la M-511. Se encuentra completamente alquilado a Telefónica.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	4.444	94	100,00%	€ 793.664	€ 14,88	€ 599.137	€ 11,23	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%			€ 0,00		0,00%
Totales	**4.444**	**94**	**100,00%**	**€ 793.664**	**€ 14,88**	**€ 599.137**	**€ 11,23**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	0,25	*Asumido*	0,25

Ventajas

- Buena ubicación dentro de la ciudad de la Imagen
-Una zona con inquilinos con características muy parecidas a las de Telefónica
-El edificio está adaptado a las necesidades del inquilino por lo que es poco probable que dejen el edificio

Desventajas

-Le quedan solo 3 meses al contrato de Telefónica y están sobre arrendados por lo que o baja la renta del edificio o se queda vacío
-Poco atractivo para inversores

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
53

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

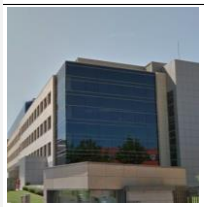
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Ciudad	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q3 2016	A-6	Las Rozas	11.033	35,00	3.172	La compra de un edificio de oficinas en Las Rozas por un inversor privado a Allegra. Actualmente está ocupado completamente por HP. Está ubicado en el Parque Empresarial de las Rozas que está pegado a la M-50 y la A-6. Tiene mejor contrato y mucha mejor ubicación al estar pegado a la A-6.
	Q4 2016	A-6	Las Rozas	13.195	36,50	2.766	La transacción de un edificio de oficinas en Las Rozas por UBS a un inversor privado. El edifico es la sede de Altamira. Igual que el anterior comparable está ubicado en el Parque Empresarial de las Rozas que está pegado a la M-50 y la A-6. Tiene mejor contrato y mucha mejor ubicación al estar pegado a la A-6.
	Q4 2016	A-6	Pozuelo de Alarcón	8.635	25,00	2.895	La transacción de un edificio de oficinas ubicado en Pozuelo de Alarcón. Fue comprado por Merlin Properties al grupo de San Jose. Esta dentro del complejo de oficinas Atica. Tiene mejor ubicación al estar más cerca de Madrid y gozar de mejor comunicación a través de la M-503.

Conclusiones Mercado de Inversión

En el primer trimestre de 2017 la contratación en el mercado de oficinas de Madrid ha registrado un +11% respeto al mismo periodo del año anterior, correspondiente a 115.000 m² contratado. Aunque este volumen resulta moderado, la demanda se presenta mejor respeto al año anterior.
En lo relativo a la zona de la A6, durante el primer trimestre 2017 se ha asistido a una moderada actividad inmobiliaria que ha interesado también la zona específica donde se ubica el activo a valorar. Esta actividad no ha contribuido a reducir la tasa de disponibilidad que se sitúa en 10,8%, contra el 9,8% del trimestre anterior. Todo esto no parece haber afectado a las rentas, manteniéndose la renta prime en 14,0 €/m²/mes, ni a la yield, que se mantiene en el 6%.
Las operaciones destacadas durante 2016 en el submercado de la A-6 se han focalizado en el micromercado de Las Rozas, con operaciones de alquiler, así como de inversión, como es el caso de la adquisición del Edificio A en José Echegaray 6 que compró Apolo a UBS por 36,5 millones de euros. Destacar también la adquisición de Basauri 13 por un importe de 13,5 millones de euros.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 53

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 8.026.482
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 239.073
Valor de Mercado (redondeado)	€ 7.800.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.755,09*
Renta Contractual	€ 793.664
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 14,88*
Renta Neta	€ 785.727
Renta de Mercado Bruta	€ 599.137
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 11,23*
Gross Initial Yield	10,18%
Net Initial Yield	9,79%
Rentabilidad a Renta de Mercado	7,39%
Rentabilidad Equivalente	7,41%
TIR/IRR	9,91%
Rentabilidad Salida	7,40%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	680.103 €	609.939 €	619.698 €	629.925 €	640.951 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-67.310 €	-6.099 €	-6.197 €	-6.299 €	-6.410 €
Mantenimiento y reparaciones	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**612.793 €**	**603.840 €**	**613.501 €**	**623.626 €**	**634.541 €**
Running Yield (Con Capex)	**7,63%**	**7,52%**	**7,64%**	**7,77%**	**7,91%**
Running Yield (Sin Capex)	**7,63%**	**7,52%**	**7,64%**	**7,77%**	**7,91%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método de Descuento de Flujos de Caja. Para ello se han tenido en cuenta el resumen de las condiciones contractuales acordadas con el actual inquilino que han sido facilitadas por el cliente.

Hemos estimado que el actual inquilino está pagando una renta por encima de la de mercado por lo que volverá a renta de mercado una vez finalizado el actual contrato el 31/12/2017. A partir de entonces aplicaremos un ERV de 9.50€ por metro cuadrado. Hemos supuesto que en el siguiente contrato el inquilino soportara todos los gastos.

Después de aplicar una exit yield de salida en 10 años del 7,40%, y una tasa de descuento del 9.91%, el valor del edificio es de 1,755€/metro cuadrado. Este valor nos proporciona una reversionary yield del 7.39%.

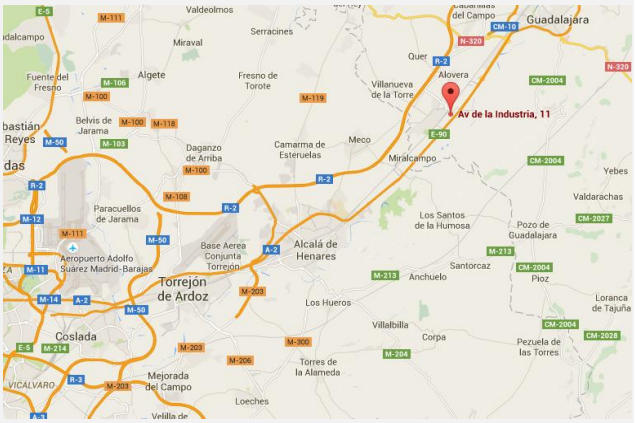
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 54

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	2000
Inmueble	Nave Azuqeuca	**Superficie Alquilable (m²)**	6.787
Dirección	Av de la Industria, 11	**Plazas de Aparcamiento**	0
Propietario	MRE III PROYECTO UNO	**Número de Plantas (S/R)**	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	A-2	3-Buena	3-Buena	4-Media

Descripción

Una nave logística ubicada en Azuqueca de Henares, dentro del parque industrial puerto seco. Está bien comunicada con la A-2 a través de la salida 44 de la misma. Al norte del activo está la R-2 y el pueblo de Azuqueca de Henares. Esta nave fue construida en 2000 y actualmente está alquilada a Atrian Supply Chain. La nave cuenta con 10 muelles de descarga y 2 puntos de acceso. Todos los muelles de carga se acceden desde la Avenida de la Industria. La zona logística de la nave tiene una altura de 10 metros lo cual permite una capacidad de almacenaje de 5 niveles.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	6.787		100,00%	€ 267.936	€ 3,29	€ 264.675	€ 3,25	100,00%
Vacíos	0		0,00%			€ 0,00		0,00%
Totales	**6.787**	**-**	**100,00%**	**€ 267.936**	**€ 3,29**	**€ 264.675**	**€ 3,25**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	5,61	*Asumido*	5,61

Ventajas

-Ubicado en una zona industrial y logística consolidada
-Muy bien comunicada a través de la A-2
-Completamente alquilada

Desventajas

-Es una zona con alta competencia
-Inversores suelen preferir activos con mayor tamaño en esta zona de la A-2

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
54

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

Industrial	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime Distribution	6,25%	6,25%	6,25%	6,00%	5,85%	↘
Prime Estate	7,50%	7,50%	7,25%	7,25%	7,25%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Ciudad	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2017	A-2	San Fernando de Henares	60.000	38,00	633 €	Un proyecto de llave en mano de 2 naves logísticas ubicadas en San Fernando de Henares. Tiene un area de 60,000 m2 y fue comprado por 38M. Fue comprado por Axiare a Grupo Barral. El valor resultante es de 633 €/m2, superior al de nuestro activo debido a su mejor ubicación.
	Q4 2016	A-2	Alcalá de Henares	8.972	5,65	630 €	Transacción de una nave logística ubicada en Alcalá de Henares. Fue comprada por Axiare a Encore. La nave está alquilada a Hellman Worldwide. La transacción fue cerrada con una gross yield del 6.25% y un €/m2 de 630. Tiene un mayor valor €/m2 debido a su mejor ubicación.
	Q4 2016	A-2	Azuqueca de Henares	19.064	8,55	449 €	Transacción de una nave logística situada en Azuqueca de Henares, igual que el activo. Fue comprada por Axiare a Aviva. Parte del mismo portfolio que la anterior transacción. Está alquilada a Decimas. Pero ubicación que el activo y tiene un contrato infrarrendado.

Conclusiones Mercado de Inversión

Durante el primer trimestre de 2017 se han contratado 130.000 m² en Madrid, ligeramente menos que durante el primer trimestre de 2016. Sin embargo, el interés en naves de grandes superficies sigue creciendo, especialmente por el incremento del e-commerce, lo que influirá en la contratación futura.
Sin embargo, existe aún falta de producto de calidad y superior a 20.000 m², lo que conlleva el desarrollo de nuevos proyectos. La mayor parte de los desarrollos en construcción se centran en la zona Local, con 94.000 m² en construcción, donde se prevé que haya mayor demanda. A su vez es donde se concentra la mayor reserva de superficie aún por construir, con 376.000 m². Estos nuevos proyectos se caracterizan por ser principalmente desarrollos a riesgo y proyectos llave en mano, y han llevado aparejados un incremento moderado de los valores de suelo, con una demanda importante de parcelas de +30.000 m².
La renta prime se sitúa en 5,25 €/m²/mes, si bien algunas operaciones superan dicho valor, como es el caso de una ampliación en San Fernando a finales de 2016.
En cuanto al mercado de inversión, se refleja la compresión de yields de la zona A-2, siendo la rentabilidad prime del 5.85%. El volumen de inversión alcanza los 300 millones durante el primer trimestre, mientras que en 2016 se llegó a alcanzar los 931 millones. Madrid representa el 14% del total de dicha inversión.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
54

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 3.851.644
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 114.723
Valor de Mercado (redondeado)	€ 3.700.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 545,20*
Renta Contractual	€ 267.936
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 3,29*
Renta Neta	€ 225.930
Renta de Mercado Bruta	€ 264.675
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 3,25*
Gross Initial Yield	7,24%
Net Initial Yield	5,87%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,73%
Rentabilidad Equivalente	6,50%
TIR/IRR	8,47%
Rentabilidad Salida	6,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	267.936 €	276.671 €	279.701 €	284.068 €	284.068 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento y reparaciones	-42.006 €	-42.171 €	-42.233 €	-42.329 €	-42.329 €
Net Cash Flow	**225.930 €**	**234.500 €**	**237.468 €**	**241.739 €**	**241.739 €**
Running Yield (Con Capex)	**5,87%**	**6,09%**	**6,17%**	**6,28%**	**6,28%**
Running Yield (Sin Capex)	**6,96%**	**7,18%**	**7,26%**	**7,38%**	**7,38%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 3,25€/m2/mes.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield del 6.50% para la capitalización de ingresos.

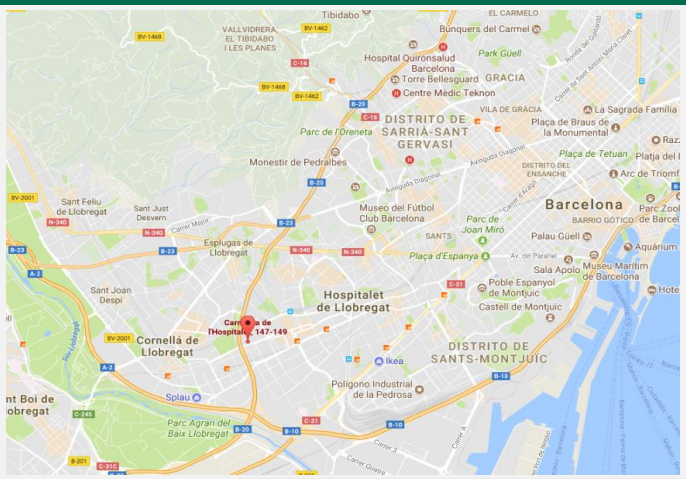
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 55

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2000
Inmueble	Bruselas CityPark	Superficie Alquilable (m²)	1.148
Dirección	Crta. De Hospitalet, 147-149	Plazas de Aparcamiento	50
Propietario	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Número de Plantas (S/R)	2

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	Periferia	2-Muy Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

Bruselas Park está distribuido en dos plantas de oficinas: planta baja y primera planta, con una escalera interior y un ascensor que conecta las conecta. Actualmente las plantas están distribuidas con tres módulos en la planta baja y dos módulos en la primera planta. La propiedad está ubicada en el complejo empresarial Cornellà Citypark, un consolidado business park ubicado en la periférica ciudad de Cornellà de Llobregat, a 15km al oeste de Barcelona ciudad. El activo está dotado de buenas conexiones tanto en transporte público como privado, teniendo la B-20 que conecta directamente con el centro de la ciudad de Barcelona.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	538	18	46,88%	€ 74.273	€ 11,50	€ 78.896	€ 12,22	55,48%
Vacíos	610	32	53,12%	€ 0	€ 0,00	€ 63.300	€ 8,65	44,52%
Totales	1.148	50	100,00%	€ 74.273	€ 11,50	€ 142.196	€ 10,32	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	3,97	*Asumido*	3,97

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buenas comunicaciones con el extrarradio y el centro de la ciudad, ubicación que permite ofrecer rentas competitivas.
Flexibilidad de módulos

Desventajas

La mitad del inmueble esta actualmente desocupado.
Ubicación secundaria.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
55

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

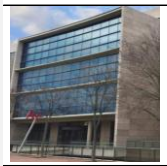
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Dirección	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q1 2017	Periferia	Palau Sibaris	12.000	20,00	1.667	Activo transaccionado en el primer trimestre del año por ING a Axiare. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 13% a empresas como KLB Group y Grupo Escada. La propiedad, de alrededor de 12.000m², fue transaccionada por cerca de 20 millones de euros.
	Q4 2016	Periferia	Vallsolana Business Park (Ed. Kibo + Ed. Vinson)	19.616	26,00	1.325	Dos edificios multi-inquilino (Kibo y Vinson), ocupado por 16 inquilinos y construidos en 2009. Hay una gran superficie destinada a servicios, aproximadamente 800 m2. Supone una repercusión media de 1,325€/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 55

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 1.786.006
Capex	-€ 182.545
Costes Adqusición	-€ 52.275
Valor de Mercado (redondeado)	€ 1.550.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.350,29*
Renta Contractual	€ 74.273
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 11,50*
Renta Neta Inicial	€ 44.051
Renta de Mercado Bruta	€ 142.196
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 10,32*
Gross Initial Yield	4,79%
Net Initial Yield	2,47%
Rentabilidad a Renta de Mercado	9,17%
Rentabilidad Equivalente	6,55%
TIR/IRR	9,20%
Rentabilidad Salida	6,55%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	77.495 €	133.990 €	142.073 €	146.853 €	159.276 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-26.875 €	-11.340 €	-21.321 €	-20.671 €	-25.269 €
Mantenimiento y reparaciones	-182.545 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	-131.925 €	122.650 €	120.752 €	126.182 €	134.007 €
Running Yield (Con Capex)	-7,39%	6,87%	6,76%	7,07%	7,50%
Running Yield (Sin Capex)	2,83%	6,87%	6,76%	7,07%	7,50%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 8,5€/m2/mes para las oficinas.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield de 6,55% para la capitalización de ingresos.

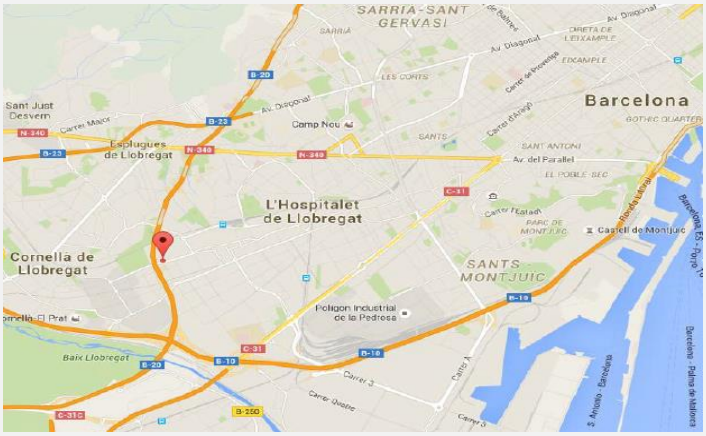
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 61

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	2000
Inmueble	Atenas CityPark	**Superficie Alquilable (m²)**	1.908
Dirección	Crta. De Hospitalet, 147-149	**Plazas de Aparcamiento**	18
Propietario	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	**Número de Plantas (S/R)**	3

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Periferia	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

Atenas CityPark está distribuido en tres plantas: planta baja y dos plantas superiores, hay una escalera y un ascensor que conectan las tres plantas. Cada planta está distribuida según el inquilino: hay la posibilidad de dividir las plantas en hasta tres módulos diferentes o dejar un espacio diáfano entero para un solo inquilino. La propiedad está ubicada en el complejo empresarial Cornellà Citypark, un consolidado business park ubicado en la periférica ciudad de Cornellà de Llobregat, a 15km al oeste de Barcelona ciudad. El activo está dotado de buenas conexiones tanto en transporte público como privado, teniendo la B-20 que conecta directamente con el centro de la ciudad de Barcelona.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	720	5	37,75%	€ 81.348	€ 9,41	€ 83.092	€ 9,61	37,59%
Vacíos	1.188	13	62,25%			€ 137.964	€ 9,68	62,41%
Totales	**1.908**	**18**	**100,00%**	**€ 81.348**	**€ 9,41**	**€ 221.056**	**€ 9,65**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	2,75	*Asumido*	2,75

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buenas comunicaciones con el extrarradio y el centro de la ciudad, ubicación que permite ofrecer rentas competitivas.
Flexibilidad de módulos

Desventajas

Más de la mitad del inmueble esta actualmente desocupado.
Ubicación secundaria.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 61

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

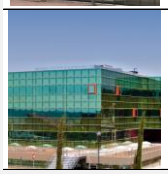
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q1 2017	Periferia	Palau Sibaris	12.000	20,00	1.667	Activo transaccionado en el primer trimestre del año por ING a Axiare. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 13% a empresas como KLB Group y Grupo Escada. La propiedad, de alrededor de 12.000m², fue transaccionada por cerca de 20 millones de euros.
	Q4 2016	Periferia	Vallsolana Business Park (Ed. Kibo + Ed. Vinson)	19.616	26,00	1.325	Dos edificios multi-inquilino (Kibo y Vinson), ocupado por 16 inquilinos y construidos en 2009. Hay una gran superficie destinada a servicios, aproximadamente 800 m2. Supone una repercusión media de 1,325€/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.

Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.

La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.

La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 61

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 2.753.353
Capex	-€ 303.484
Costes Adqusición	-€ 79.869
Valor de Mercado (redondeado)	€ 2.370.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.242*
Renta Contractual	€ 81.348
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 9,41*
Renta Neta	€ 31.601
Renta de Mercado Bruta	€ 221.056
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 9,65*
Gross Initial Yield	3,43%
Net Initial Yield	1,15%
Rentabilidad a Renta de Mercado	9,33%
Rentabilidad Equivalente	6,56%
TIR/IRR	9,20%
Rentabilidad Salida	6,55%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	99.141 €	205.728 €	226.910 €	230.854 €	233.847 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-49.046 €	-23.994 €	-30.824 €	-31.518 €	-32.374 €
Mantenimiento y reparaciones	-303.484 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	-253.389 €	181.734 €	196.086 €	199.336 €	201.473 €
Running Yield (Con Capex)	-9,20%	6,60%	7,12%	7,24%	7,32%
Running Yield (Sin Capex)	1,82%	6,60%	7,12%	7,24%	7,32%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 8,5€/m2/mes para las oficinas.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield de 6,56% para la capitalización de ingresos.

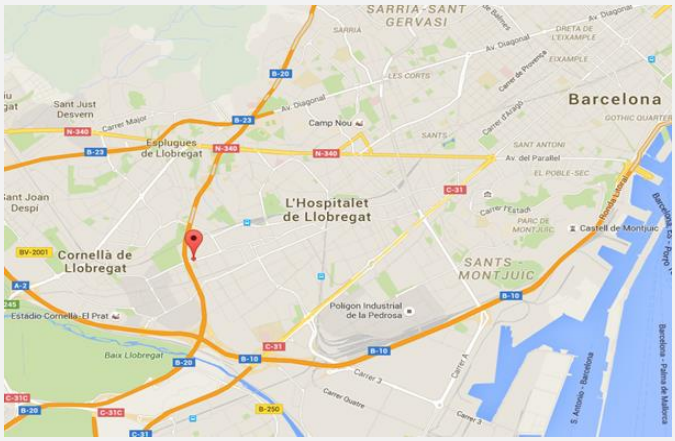
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 57

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2000
Inmueble	Londres CityPark	Superficie Alquilable (m²)	2.490
Dirección	Crta. De Hospitalet, 147-149	Plazas de Aparcamiento	25
Propietario	MRE-III-PROYECTO UNO, SL	Número de Plantas (S/R)	4

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Periferia	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

Londres CityPark está distribuido en cuatro plantas: planta baja más tres plantas superiores con una escalera interior y un ascensor que conecta las conecta. Actualmente la distribución de las plantas es de tres módulos en la planta baja y entre uno y dos módulos en las plantas altas. La propiedad está ubicada en el complejo empresarial Cornellà Citypark, un consolidado business park ubicado en la periférica ciudad de Cornellà de Llobregat, a 15km al oeste de Barcelona ciudad. El activo está dotado de buenas conexiones tanto en transporte público como privado, teniendo la B-20 que conecta directamente con el centro de la ciudad de Barcelona.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	2.200	16	88,35%	€ 197.292	€ 7,47	€ 243.645	€ 9,23	85,80%
Vacíos	290	9	11,65%			€ 40.332	€ 11,59	14,20%
Totales	**2.490**	**25**	**100,00%**	**€ 197.292**	**€ 7,47**	**€ 283.977**	**€ 9,50**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	1,49	*Asumido*	1,49

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buenas comunicaciones con el extrarradio y el centro de la ciudad, ubicación que permite ofrecer rentas competitivas.
Flexibilidad de módulos

Desventajas

Más de la mitad del inmueble esta actualmente desocupado.
Ubicación secundaria.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 57

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

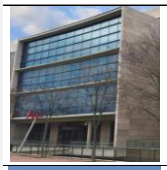
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q1 2017	Periferia	Palau Sibaris	12.000	20,00	1.667	Activo transaccionado en el primer trimestre del año por ING a Axiare. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 13% a empresas como KLB Group y Grupo Escada. La propiedad, de alrededor de 12.000m², fue transaccionada por cerca de 20 millones de euros.
	Q4 2016	Periferia	Vallsolana Business Park (Ed. Kibo + Ed. Vinson)	19.616	26,00	1.325	Dos edificios multi-inquilino (Kibo y Vinson), ocupado por 16 inquilinos y construidos en 2009. Hay una gran superficie destinada a servicios, aproximadamente 800 m2. Supone una repercusión media de 1,325€/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
57

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 3.469.251
Capex	-€ 395.971
Costes Adqusición	-€ 100.193
Valor de Mercado (redondeado)	€ 2.970.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.193*
Renta Contractual	€ 197.292
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 7,47*
Renta Neta	€ 177.345
Renta de Mercado Bruta	€ 283.977
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 9,50*
Gross Initial Yield	6,64%
Net Initial Yield	5,11%
Rentabilidad a Renta de Mercado	9,56%
Rentabilidad Equivalente	6,55%
TIR/IRR	9,05%
Rentabilidad Salida	6,55%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	219.179 €	245.485 €	248.065 €	249.537 €	251.097 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-26.927 €	-41.880 €	-43.150 €	-44.343 €	-45.169 €
Mantenimiento y reparaciones	-395.971 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	-203.719 €	203.605 €	204.915 €	205.194 €	205.928 €
Running Yield (Con Capex)	-5,87%	5,87%	5,91%	5,91%	5,94%
Running Yield (Sin Capex)	5,54%	5,87%	5,91%	5,91%	5,94%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 8,5€/m2/mes para las oficinas.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield de 6,55% para la capitalización de ingresos.

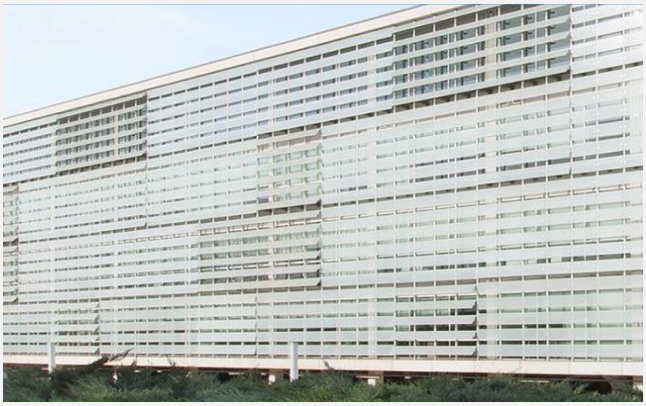
VALORACIÓN DE INMUEBLE

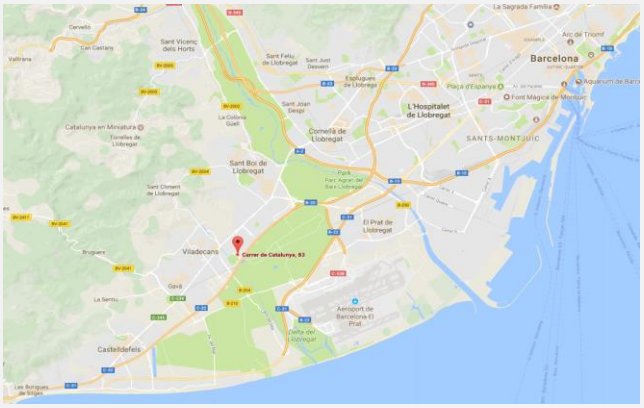
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 60

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad





Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	2006
Inmueble	Viladecans - edificio Brasil	**Superficie Alquilable (m²)**	10.682
Dirección	Catalunya 83 , Viladecans	**Plazas de Aparcamiento**	128
Propietario	MRE-III-PROYECTO DOS, SL	**Número de Plantas (S/R)**	4

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Periferia	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

Edifcio de oficinas ubicadas en Viladecans Business Park (complejo de 4 edificios), situado al Este de Viladecans. Está ubicado junto a la C-32, que conecta directamente con la ciudad de Barcelona. Viladecans es una ciudad de la comarca del Baix Llobregat, 20 kms al Sur de Barcelona, cerca de El Prat de Llobregat y Sant Boi de Llobregat. El edificio dispone de 9.740 m2 de oficinas, 586 m2 de comercios, y 356 m2 destinado a otros usos, suamndo un total de 10.682 m2 superficie alquilable. El edificio dispone de planta baja, tres plantas sobre rasante, y trasteros y aparcamiento. Es un edificio moderno, construido en el año 2006, con dos entradas y mucha luz natural.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	7.711	141	72,19%	€ 885.973	€ 9,57	€ 915.228	€ 9,89	73,55%
Vacíos	2.971	15	27,81%			€ 329.076	€ 9,23	26,45%
Totales	**10.682**	**128**	**100,00%**	**€ 885.973**	**€ 9,57**	**€ 1.244.304**	**€ 9,71**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	4,81	*Asumido*	4,81

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buena ubicación que permite ofrecer rentas competitivas comparado con el centro de la ciudad de Barcelona.
Muy bien comunicado vía transporte público y privado.

Desventajas

La planta baja de uso comercial será complicada de alquilar debido a la ubicación del edificio.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
60

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

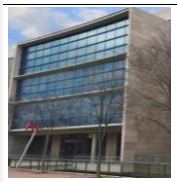
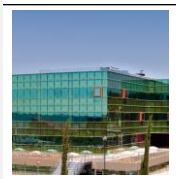
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q1 2017	Periferia	Palau Sibaris	12.000	20,00	1.667	Activo transaccionado en el primer trimestre del año por ING a Axiare. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 13% a empresas como KLB Group y Grupo Escada. La propiedad, de alrededor de 12.000m², fue transaccionada por cerca de 20 millones de euros.
	Q4 2016	Periferia	Vallsolana Business Park (Ed. Kibo + Ed. Vinson)	19.616	26,00	1.325	Dos edificios multi-inquilino (Kibo y Vinson), ocupado por 16 inquilinos y construidos en 2009. Hay una gran superficie destinada a servicios, aproximadamente 800 m2. Supone una repercusión media de 1,325€/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
60

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 16.573.656
Capex	-€ 243.774
Costes Adqusición	-€ 493.656
Valor de Mercado (redondeado)	€ 16.080.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.505*
Renta Contractual	€ 885.973
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 9,57*
Renta Neta	€ 739.394
Renta de Mercado Bruta	€ 1.244.304
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 9,71*
Gross Initial Yield	5,51%
Net Initial Yield	4,46%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,79%
Rentabilidad Equivalente	6,51%
TIR/IRR	8,65%
Rentabilidad Salida	6,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	961.497 €	1.216.558 €	1.267.763 €	1.305.498 €	1.329.934 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-114.088 €	-96.994 €	-123.148 €	-125.381 €	-128.294 €
Mantenimiento y reparaciones	-243.774 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	603.635 €	1.119.564 €	1.144.615 €	1.180.117 €	1.201.640 €
Running Yield (Con Capex)	3,64%	6,76%	6,91%	7,12%	7,25%
Running Yield (Sin Capex)	5,11%	6,76%	6,91%	7,12%	7,25%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método de Descuento de Flujos de Caja. Para ello se han tenido en cuenta el resumen de las condiciones contractuales acordadas con el actual inquilino que han sido facilitadas por el cliente.

Hemos estimado que la renta actual tiene potencial de crecimiento, tanto por diferencia respecto a la renta de mercado como por el potencial de alquilar los espacios vacantes.. Para los espacios vacíosy plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 3 y 12 meses un ERV de oficinas de 9.50€ por metro cuadrado al mes. También hemos aplicado los gastos no-recuperables en espacios vacíos aportados por el cliente, y un CAPEX de 243,774€.

Después de aplicar una exit yield de salida en 10 años del 6,75%, y una tasa de descuento del 8.65%, el valor del edificio es de 1,505€/metro cuadrado. Este valor nos proporciona una reversionary yield del 6.79%. El valor del edificio tiene potencial de crecimiento una vez se consiga alquiler a nuestra opinión de renta de mercado.

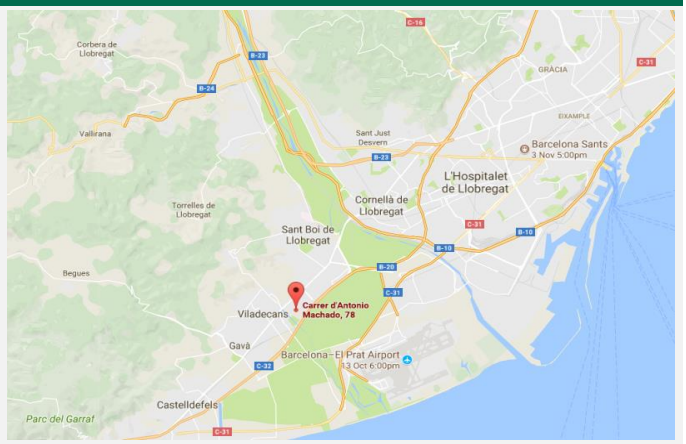
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 61

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2006
Inmueble	Viladecans - edificio Australia	Superficie Alquilable (m²)	12.802
Dirección	Antonio Machado 78, Viladecans	Plazas de Aparcamiento	156
Propietario	MRE-III-PROYECTO DOS, SL	Número de Plantas (S/R)	4

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Periferia	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

Edifcio de oficinas ubicadas en Viladecans Business Park (complejo de 4 edificios), situado al Este de Viladecans. Está ubicado junto a la C-32, que conecta directamente con la ciudad de Barcelona. Viladecans es una ciudad de la comarca del Baix Llobregat, 20 kms al Sur de Barcelona, cerca de El Prat de Llobregat y Sant Boi de Llobregat. El edificio dispone de 12.100 m2 de oficinas, 610 m2 de comercios, y 92m2 de trasteros, sumando un total de superficie alquilable de 12.802 m2. El edificio dispone de planta baja, tres plantas sobre rasante, y trasteros y aparcamiento. Es un edificio moderno, construido en el año 2006, con dos entradas y mucha luz natural.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	11.417	141	89,18%	€ 1.261.980	€ 9,21	€ 1.385.844	€ 10,12	89,10%
Vacíos	1.385	15	10,82%			€ 169.596	€ 10,20	10,90%
Totales	**12.802**	**156**	**100,00%**	**€ 1.261.980**	**€ 9,21**	**€ 1.555.440**	**€ 10,12**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	5,23	*Asumido*	5,23

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buena ubicación que permite ofrecer rentas competitivas comparado con el centro de la ciudad de Barcelona.
Muy bien comunicado vía transporte público y privado.

Desventajas

La planta baja de uso comercial será complicada de alquilar debido a la ubicación del edificio.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
61

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

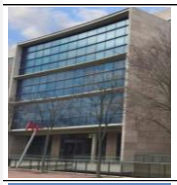
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q1 2017	Periferia	Palau Sibaris	12.000	20,00	1.667	Activo transaccionado en el primer trimestre del año por ING a Axiare. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 13% a empresas como KLB Group y Grupo Escada. La propiedad, de alrededor de 12.000m², fue transaccionada por cerca de 20 millones de euros.
	Q4 2016	Periferia	Vallsolana Business Park (Ed. Kibo + Ed. Vinson)	19.616	26,00	1.325	Dos edificios multi-inquilino (Kibo y Vinson), ocupado por 16 inquilinos y construidos en 2009. Hay una gran superficie destinada a servicios, aproximadamente 800 m2. Supone una repercusión media de 1,325€/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.

Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.

La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.

La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 61

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 20.820.140
Capex	-€ 262.155
Costes Adqusición	-€ 620.140
Valor de Mercado (redondeado)	€ 20.200.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.578*
Renta Contractual	€ 1.261.980
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 9,21*
Renta Neta	€ 1.166.272
Renta de Mercado Bruta	€ 1.555.440
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 10,12*
Gross Initial Yield	6,25%
Net Initial Yield	5,60%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,76%
Rentabilidad Equivalente	6,48%
TIR/IRR	8,55%
Rentabilidad Salida	6,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	1.318.029 €	1.472.513 €	1.543.252 €	1.573.977 €	1.601.166 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-77.610 €	-109.094 €	-170.678 €	-168.819 €	-173.507 €
Mantenimiento y reparaciones	-292.155 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	948.264 €	1.363.419 €	1.372.574 €	1.405.158 €	1.427.659 €
Running Yield (Con Capex)	4,55%	6,55%	6,59%	6,75%	6,86%
Running Yield (Sin Capex)	5,96%	6,55%	6,59%	6,75%	6,86%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método de Descuento de Flujos de Caja. Para ello se han tenido en cuenta el resumen de las condiciones contractuales acordadas con el actual inquilino que han sido facilitadas por el cliente.

Hemos estimado que la renta actual tiene potencial de crecimiento, tanto por diferencia respecto a la renta de mercado como por el potencial de alquilar los espacios vacantes.. Para los espacios vacíosy plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 3 y 12 meses un ERV de oficinas de 9.50€ por metro cuadrado al mes. También hemos aplicado los gastos no-recuperables en espacios vacíos aportados por el cliente, y un CAPEX de 292,155€.

Después de aplicar una exit yield de salida en 10 años del 6,75%, y una tasa de descuento del 8.55%, el valor del edificio es de 1,578€/metro cuadrado. Este valor nos proporciona una reversionary yield del 6.76%. El valor del edificio tiene potencial de crecimiento una vez se consiga alquiler a nuestra opinión de renta de mercado.

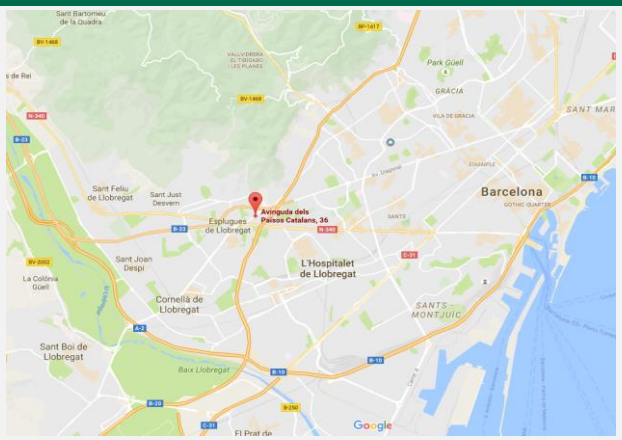
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 62

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2005
Inmueble	Diagonal Business Park	Superficie Alquilable (m²)	7.917
Dirección	Avenida del Països Catalans 34-36-38, Esplugues de Llobregat	Plazas de Aparcamiento	130
Propietario	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Número de Plantas (S/R)	8

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Periferia	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

El edificio Alta Esplugues se encuentra en Esplugues de Llobregat, un barrio periférico de la ciudad de Barcelona. Situado en la Avenida del Països Catalans 34-36-38, la propiedad está situada al suroeste de la ciudad de Barcelona, a unos 10 km del centro de la ciudad. Muchas empresas líderes han establecido su sede en la zona, incluyendo empresas como Cobega, Coca-Cola, Codorniu o Nestlé. El inmueble incluye ocho pisos de oficinas, con 130 unidades de parking bajo rasante distribuidas en tres sótanos. La propiedad tiene un área de oficina de 7.917 metros cuadrados, incluyendo 251 metros cuadrados de hall en la planta baja. Para el propósito de la valoración no hemos asignado ninguna renta a loshalls. La propiedad fue construida en 2005.
Hay una unidad retail en la planta baja, que no está incluida en la valoración, así como el primer sótano.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	7.442	121	94,00%	€ 619.685	€ 6,94	€ 1.015.004	€ 11,37	93,73%
Vacíos	475	9	6,00%			€ 67.912	€ 11,92	6,27%
Totales	7.917	130	100,00%	€ 619.685	€ 6,94	€ 1.082.916	€ 11,40	100,00%

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	6,73	*Asumido*	6,73

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buena ubicación que permite ofrecer rentas competitivas comparado con el centro de la ciudad de Barcelona.
Muy bien comunicado vía transporte público y privado.

Desventajas

La planta baja de uso comercial será complicada de alquilar debido a la ubicación del edificio.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
62

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

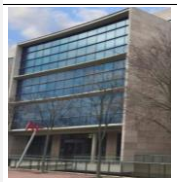
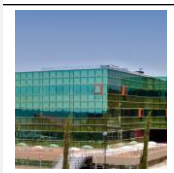
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q1 2017	Periferia	Palau Sibaris	12.000	20,00	1.667	Activo transaccionado en el primer trimestre del año por ING a Axiare. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 13% a empresas como KLB Group y Grupo Escada. La propiedad, de alrededor de 12.000m², fue transaccionada por cerca de 20 millones de euros.
	Q4 2016	Periferia	Vallsolana Business Park (Ed. Kibo + Ed. Vinson)	19.616	26,00	1.325	Dos edificios multi-inquilino (Kibo y Vinson), ocupado por 16 inquilinos y construidos en 2009. Hay una gran superficie destinada a servicios, aproximadamente 800 m2. Supone una repercusión media de 1,325€/m2.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
62

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 17.087.061
Capex	-€ 185.400
Costes Adqusición	-€ 557.061
Valor de Mercado (redondeado)	€ 16.530.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 2.088*
Renta Contractual	€ 619.685
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 6,94*
Renta Neta	€ 581.374
Renta de Mercado Bruta	€ 1.082.916
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 11,40*
Gross Initial Yield	3,75%
Net Initial Yield	3,40%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,96%
Rentabilidad Equivalente	6,00%
TIR/IRR	8,50%
Rentabilidad Salida	6,35%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	849.891 €	1.126.115 €	1.195.376 €	1.233.592 €	1.254.265 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-45.977 €	-64.559 €	-92.405 €	-72.096 €	-74.213 €
Mantenimiento y reparaciones	-185.400 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	618.514 €	1.061.556 €	1.102.971 €	1.161.496 €	1.180.052 €
Running Yield (Con Capex)	3,62%	6,21%	6,46%	6,80%	6,91%
Running Yield (Sin Capex)	4,70%	6,21%	6,46%	6,80%	6,91%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método de Descuento de Flujos de Caja. Para ello se han tenido en cuenta el resumen de las condiciones contractuales acordadas con el actual inquilino que han sido facilitadas por el cliente.

Hemos estimado que la renta actual tiene potencial de crecimiento, tanto por diferencia respecto a la renta de mercado como por el potencial de alquilar los espacios vacantes.. Para los espacios vacíosy plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 3 y 12 meses un ERV de oficinas de 10.50€ por metro cuadrado al mes. También hemos aplicado los gastos no-recuperables en espacios vacíos aportados por el cliente, y un CAPEX de 185,400€.

Después de aplicar una exit yield de salida en 10 años del 6,35%, y una tasa de descuento del 8.50%, el valor del edificio es de 2,088€/metro cuadrado. Este valor nos proporciona una reversionary yield del 5.96%.

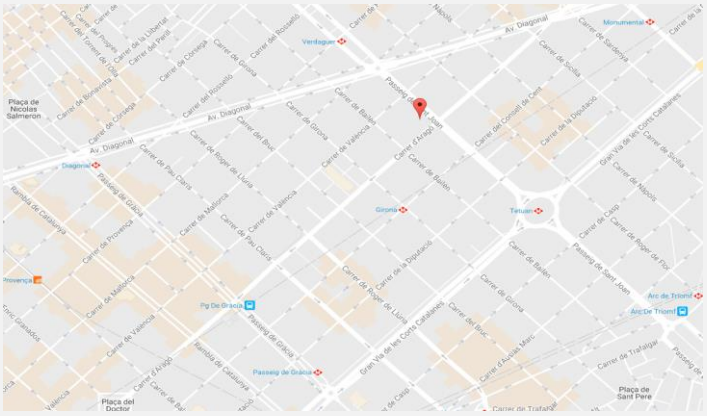
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 63

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	1974
Inmueble	Paseo Sant Joan, 75	Superficie Alquilable (m²)	3.778
Dirección	Paseo Sant Joan, 75	Plazas de Aparcamiento	24
Propietario	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	Número de Plantas (S/R)	11

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	CS	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

Paseo de San Juan, 75 es un edificio de oficinas distribuido en una planta baja y 10 plantas. La propiedad tiene una fachada de cristal con revestimiento de piedra, el interior tiene acabados muy buenos con suelos técnicos y iluminación de techo. El activo en valoración tiene un total de 3.734 m2 de espacio de oficinas más 44 m2 de servicios y 24 plazas de parking distribuidas en tres plantas subterráneas que tienen un total de 1.498 m2. El edificio se construyó en 1974 y se reformó en 2008, teniendo un muy buen estado de mantenimiento actualmente. El edificio se encuentra en Paseo de San Juan, una avenida muy centrica que cruza gran Via de les Corts Catalanes y la Avenida Diagonal.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	3.778	24	100,00%	€ 799.108	€ 17,63	€ 674.838	€ 14,89	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	**3.778**	**24**	**100,00%**	**€ 799.108**	**€ 17,63**	**€ 674.838**	**€ 14,89**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	3,78	*Asumido*	3,78

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Muy buenas conexiones ya que esta en una de las principales avenidas de Barcelona
Edificio ocupado al 100%

Desventajas

Edificio ocupado por un mimso inquilino
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 63

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	CBD	Diagonal 648	3.381,00	16,50	4.880,00	Edificio exclusivo de oficinas situado en el CBD, en la avenida diagonal, una de las principales vías de acceso a la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 4,880€/m2. En el momento de la transacción se encontraba libre de inquilinos.
	Q4 2016	CBD	Ronda de Sant Pere, 5	4.129,00	29,00	7.024,00	Activo transaccionado en el cuarto trimestre del año por Deka a Invesco. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 100% a empresas como Michael Page, Punto Roma y Prenatal. La propiedad, de alrededor de 4.000m², fue transaccionada por 29 millones de euros.
	Q3 2017	CBD	Diagonal 632	2.292,00	6,90	3.010,00	Singular edificio de oficinas ubicado en la intersección entre Avenida Diagonal y Avenida Sarrià. Se transaccionó a mediados de este año por Inmo 632 a Emesa con una ocupación del 100% con un único inquilino: Quironsalud. La propiedad, de alrededor de 2.300m², fue transaccionada por casi 7 millones de euros.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.

Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.

La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.

La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 63

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Traditional
Valor Bruto	€ 12.702.896
Capex	-€ 422.606
Costes Adqusición	-€ 400.354
Valor de Mercado (redondeado)	€ 11.880.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 3.145*
Renta Contractual	€ 799.108
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 17,63*
Renta Neta	€ 787.121
Renta de Mercado Bruta	€ 674.838
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 14,89*
Gross Initial Yield	6,73%
Net Initial Yield	6,20%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,68%
Rentabilidad Equivalente	5,18%
TIR/IRR	7,18%
Rentabilidad Salida	5,45%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	571.528 €	686.794 €	697.534 €	708.793 €	720.687 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-42.781 €	-10.291 €	-10.451 €	-10.619 €	-10.797 €
Mantenimiento y reparaciones	-422.606 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	106.141 €	676.503 €	687.083 €	698.174 €	709.890 €
Running Yield (Con Capex)	0,84%	5,33%	5,41%	5,50%	5,59%
Running Yield (Sin Capex)	4,16%	5,33%	5,41%	5,50%	5,59%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 14,25€/m2/mes para las oficinas y 100€/unidad/mes para los parkings.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield de 5.18% para la capitalización de ingresos.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 64

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad

Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	2010
Inmueble	Torre Inbisa, Pl. Europa	**Superficie Alquilable (m²)**	1.600
Dirección	Plaza Europa, 9-11	**Plazas de Aparcamiento**	14
Propietario	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	**Número de Plantas (S/R)**	3

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	Descentralizado	2-Muy Buena	2-Muy Buena	2-Muy Buena

Descripción

Los activos bajo valoración son dos plantas de oficinas (plantas 1 y 12) ubicadas en la "Torre Inbisa" y 14 plazas de parking. Torre Inbisa se construyó en 2010 y tiene un total de 24 plantas de oficinas, con una altura de 103 metros. Tiene una fachada de cristal que permite la entrada de luz natural a las oficinas. Las oficinas tienen muy buenos acabados con techos suspendidos y suelo técnico. Torre Inbisa se encuentra en una de las zonas más activas en cuanto a inversión en officinas después del 22@. La Plaza Europa está ubicada en el sur-oeste de la ciudad de Barcelona con acceso directo al centro de la ciudad y muy buenas conexiones tanto en transporte público como privado.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	1.600	14	100,00%	€ 290.079	€ 15,11	€ 255.192	€ 13,29	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%			€ 0		0,00%
Totales	**1.600**	**14**	**100,00%**	**€ 290.079**	**€ 15,11**	**€ 255.192**	**€ 13,29**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	6,29	*Asumido*	1,95

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Ubicado en Plaza Europa, una de las zonas con más interés en inversión de la ciudad.
Muy buenas conexiones tanto con el centro de la ciudad como con el Aeropuerto.

Desventajas

Una de las plantas está sobrearrendada.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
64

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q1 2017	NBA	Plaza Europa 22-24	7.060	13,00	1.841	Edificio exclusivo de oficinas situado en la Plaza Europa, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a principios de 2017 de Servihabitat a Arcano a una repercusión de 1.841€/m2.
	Q2 2017	NBA	Torre Puig	14.288	Confidencial	Confidencial	Activo transaccionado en el segundo cuarto del año por BBVA a la family office de Puig. Se trata de un edificio de oficinas en con una ocupación del 100% ya que Puig ocupa el edificio en su totalidad. Tienen un contrato a largo plazo de 9,02 años hasta fin de contrato.
	Q2 2017	NBA	Torre Inbisa (5ª planta)	400	1,20	3.000	Módulo de oficinas ubicado en la Torre Inbisa, actualmente se encuentra vacante. Se transaccionó en el segundo cuarto de 2017 con una repercusión de 3,000€/m2 de Inbisa a Grupo Álava.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 64

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DCF
Valor Bruto	€ 4.672.324
Capex	-€ 61.168
Costes Adqusición	-€ 152.324
Valor de Mercado (redondeado)	€ 4.520.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 2.824*
Renta Contractual	€ 290.079
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 15,11*
Renta Neta	€ 282.416
Renta de Mercado Bruta	€ 255.192
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 13,29*
Gross Initial Yield	6,42%
Net Initial Yield	6,04%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,65%
Rentabilidad Equivalente	5,25%
TIR/IRR	7,42%
Rentabilidad Salida	5,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	291.749 €	259.098 €	258.273 €	262.886 €	276.178 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-7.688 €	-11.518 €	-7.156 €	-3.942 €	-7.629 €
Mantenimiento y reparaciones	-61.168 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**222.893 €**	**247.580 €**	**251.117 €**	**258.944 €**	**268.549 €**
Running Yield (Con Capex)	**4,77%**	**5,30%**	**5,37%**	**5,54%**	**5,75%**
Running Yield (Sin Capex)	**6,08%**	**5,30%**	**5,37%**	**5,54%**	**5,75%**

Puntos Clave/Comentarios

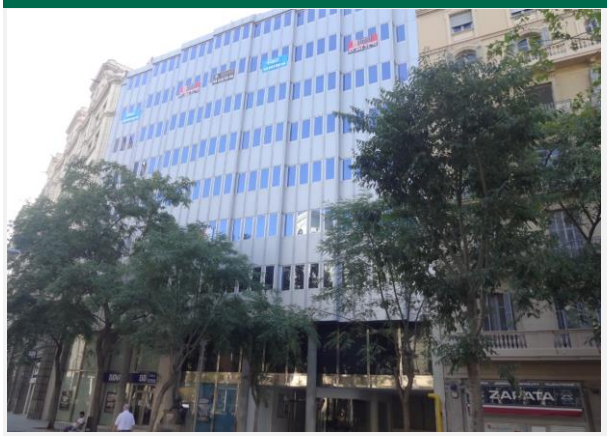
En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método de Descuento de Flujos de Caja. Para ello se han tenido en cuenta el resumen de las condiciones contractuales acordadas con el actual inquilino que han sido facilitadas por el cliente.
Hemos estimado que la renta actual tiene potencial de decrecimiento, debido al sobre arrendamiento de una de las plantas. Hemos estimado un ERV de oficinas de 12.50€ por metro cuadrado al mes. También hemos aplicado los gastos no-recuperables un CAPEX de 61.168€.
Después de aplicar una exit yield de salida en 10 años del 5.50%, y una tasa de descuento del 7.42%, el valor del edificio es de 2.824€/metro cuadrado. Este valor nos proporciona una reversionary yield del 5.38%.

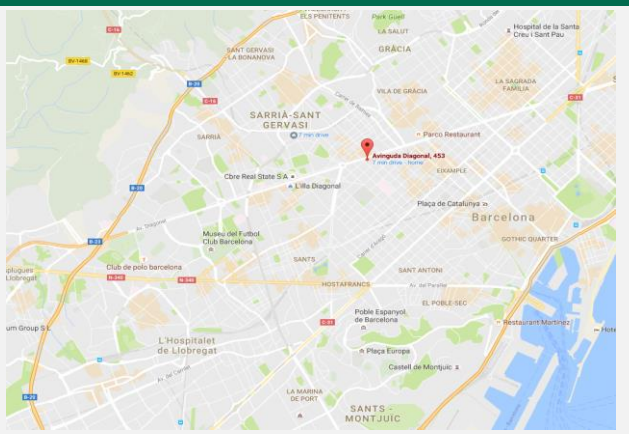
VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 65

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad





Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	1969
Inmueble	Av Diagonal 453 Bis	**Superficie Alquilable (m²)**	1.454
Dirección	Av Diagonal 453 Bis, Barcelona	**Plazas de Aparcamiento**	7
Propietario	MRE-III-PROYECTO TRES, SL	**Número de Plantas (S/R)**	7

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	CBD	2-Muy Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

El activo se sitúa en la ciudad de Barcelona. Según la referencia catastral y las "notas simples" la propiedad está ubicada en callle Buenos Aires 62.
La propiedad dispone de conexiones de transporte público, como los servicios de rutas metropolitanas de autobuses y tranvías. En transporte privado la propiedad está a sólo 30 minutos del aeropuerto ya 10 minutos de la estación de tren Barcelona-Sants. El activo valorado incluye tan sólo una parte del edificio, precisamente los pisos de oficina 2 y 7. La superficie valorada de oficinas es de 1,454 metros cuadrados, más 7 unidades de parking del sotano. Cada piso, con una SBA total de 727,00 m2, se puede dividir en tres módulos A, A Bis y B, según las necesidades de cada inquilino. La propiedad fue construida en 1969.
Las otras partes del edificio no están incluidas en nuestra valoración.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	1.064	6	73,16%	€ 214.723	€ 16,82	€ 206.484	€ 16,18	73,76%
Vacíos	390	1	26,84%			€ 73.464	€ 15,68	26,24%
Totales	**1.454**	**7**	**100,00%**	**€ 214.723**	**€ 16,82**	**€ 279.948**	**€ 16,04**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	2,63	*Asumido*	2,34

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buena ubicación que permite ofrecer rentas competitivas comparado con el centro de la ciudad de Barcelona.
Muy bien comunicado vía transporte público y privado.

Desventajas

La planta baja de uso comercial será complicada de alquilar debido a la ubicación del edificio.
Dificultad competir con las nuevas áreas de negocio de Barcelona cómo el 22@.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
65

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

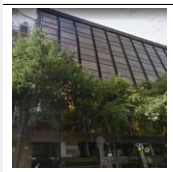
Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2016	22@	NAO	9.762	29,74	3.047	Edificio exclusivo de oficinas situado en el 22@, en una de las nuevas áreas de negocio de la ciudad de Barcelona. Se transaccionó a mediados de 2016 a una repercusión de 3,047€/m2 y a una rentabilidad inicial por debajo del 6.00%. En el momento de la transacción se encontraba ocupado al 100%.
	Q2 2016	CBD	D 648	3.381	16,50	4.880	Edificio de oficinas ubicado en la Av. Diagonal 648 comprado durante el segundo trimestre de 2016 por la compañía de seguros Santalucia. El activo se transaccionó a un valor de 4.880 € / m2.
	Q4 2016	CC	Aribau 192-198	9.960	55,00	5.522	Edificio de oficinas de ocho pisos y es la sede de Roca Junyent y del centro médico QMS. El comprador, un fondo de UBS, compró el activo por un precio de 5.522 € / sqm. Este mismo activo se transaccionó durante 2007 antes de la crisis económica por un precio similar.

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 65

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 5.561.306
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 181.306
Valor de Mercado (redondeado)	€ 5.380.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 3.700*
Renta Contractual	€ 214.723
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 16,82*
Renta Neta	€ 195.834
Renta de Mercado Bruta	€ 279.948
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 16,04*
Gross Initial Yield	3,99%
Net Initial Yield	3,52%
Rentabilidad a Renta de Mercado	4,97%
Rentabilidad Equivalente	4,90%
TIR/IRR	7,10%
Rentabilidad Salida	5,00%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	221.827 €	299.030 €	299.549 €	301.517 €	295.728 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-21.697 €	-2.990 €	-10.438 €	-3.512 €	-7.528 €
Mantenimiento y reparaciones	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**200.130 €**	**296.040 €**	**289.111 €**	**298.005 €**	**288.200 €**
Running Yield (Con Capex)	**3,60%**	**5,32%**	**5,20%**	**5,36%**	**5,18%**
Running Yield (Sin Capex)	**3,60%**	**5,32%**	**5,20%**	**5,36%**	**5,18%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método de Descuento de Flujos de Caja. Para ello se han tenido en cuenta el resumen de las condiciones contractuales acordadas con el actual inquilino que han sido facilitadas por el cliente.

Hemos estimado que la renta actual tiene potencial de crecimiento por el potencial de alquilar los espacios vacantes.. Para los espacios vacíosy plazas de parking, hemos estimado un tiempo de alquiler entre 3 y 8 meses un ERV de oficinas de 15.50€ por metro cuadrado al mes. También hemos aplicado los gastos no-recuperables en espacios vacíos aportados por el cliente.

Después de aplicar una exit yield de salida en 10 años del 5.00%, y una tasa de descuento del 7.10%, el valor del edificio es de 3,700€/metro cuadrado. Este valor nos proporciona una reversionary yield del 4.97%.

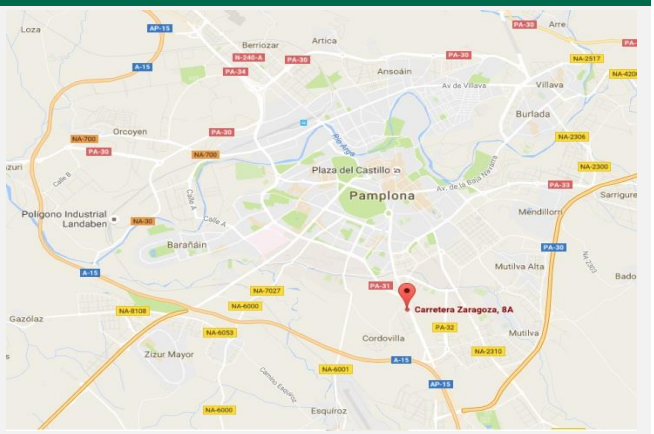
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 66

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	1974
Inmueble	Tenaria, Cordovilla	**Superficie Alquilable (m²)**	2.487
Dirección	Carretera de Zaragoza, km 3; 31191 Galar; Navarra	**Plazas de Aparcamiento**	104
Propietario	MRE-III-PROYECTO TRES SLU	**Número de Plantas (S/R)**	2

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
3-Buena	Periferia	2-Muy Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad se corresponde con un complejo de oficinas en forma de "H" formado por dos edificios adyacentes. Cuenta con tres plantas (sótano, planta baja y primera planta), dos accesos independientes, así como un aparcamiento subterráneo y exterior, frente a la carretera Zaragoza, que es la principal entrada/salida sur de Pamplona. Las especificaciones interiores de las oficinas son de un nivel medio-alto, con sistema de aire acondicionado, techos suspendidos y suelos técnicos (Vodafone), así como con buena luz natural. La distribución interior es adecuada para espacios diáfanos y compartimentados. Esta zona se encuentra altamente influenciada por la presencia del área comercial La Morea-La Galaria, así como la futura tienda de Ikea en las antiguas instalaciones de Superser.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	2.487	104	100,00%	€ 520.011	€ 17,42	€ 264.036	€ 8,85	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	**2.487**	**104**	**100,00%**	**€ 520.011**	**€ 17,42**	**€ 264.036**	**€ 8,85**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	4,52	*Asumido*	4,52

Ventajas

Edificio completamente alquilado a 2 inquilinos de reconocido prestigio.
Buenas comunicaciones con el extrarradio y el centro de la ciudad, ubicación que permite ofrecer rentas competitivas.
Buen estado de conservación.

Desventajas

Edificio sobrearrendado con respecto a rentas actuales de oficinas.
Inmueble de construcción antigua.
Ubicación secundario con respecto al Distrito Central de Negocios.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 66

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↔	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Dirección	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	4T 2015	DCN (Disrito Central de Negocios)	Alameda de Uqruijo, 4 - Bilbao	8.900	40.000.000	4.494	Se trata de un edificio mixto comercial-oficinas, con un gran componente de espacio comercial al tener arrendadas las plantas sótano, baja y primera a FNAC; mientras que las plantas superiores se encuentran destinadas exclusivamente a oficinas, con unos elevados estándares de calidad. El inmueble fue adquirido por la SOCIMI TRAJANO y demostró una rentabilidad inicial en torno al 6%.
	3T 2016	DCN (Disrito Central de Negocios)	Plaza Pío Baroja, 3 - Bilbao	3.500	11.500.000	3.286	Este edificio fue adquirido por el fondo FIATC a BBVA. Se trata de un edificio exclusivo de oficinas que anteriormente ocupó la compañía Naturgas. Se encuentra en un buen estado de conservación tras las obras de reforma acometidas por su actual ocupante (BBVA). La rentabilidad alcanzada se situó entre el 5% y 5,5% bajo la modalidad de "Sale and Leaseback" (S&L).
	4T 2016	DCN (Disrito Central de Negocios)	Calle San Miguel, 4 - Zaragoza	2.743	6.000.000	2.187	Edificio exclusivo de oficinas ubicado en el centro neurálgico de la ciudad adquirido por un inversor privado de ámbito local. Dicho inmueble dispone de 4 plantas de oficinas y un local comercial, actualmente arrendado a La Casa del Libro. Esta operación demostró una rentabilidad final cercana al 5,5% y una de las mayores repercusiones de los últimos años.

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de oficinas de Pamplona ha despertado poco interés en los inversores durante estos años, por lo que hemos reflejado operaciones en el centro de ciudades próximas como Bilbao o Zaragoza. Prueba de ello es la ausencia de transacciones relevantes en el mapa local, los propietarios de este tipo de inmuebles suelen ser inversores con horizonte temporal a largo plazo, que no tienen predisposición por vender. En este sentido, existe una oportunidad de posicionamiento en este mercado a rentabilidades más altas que en otras grandes ciudades, esperando un repunte de la demanda y crecimiento de rentas a largo plazo.
Hay una gran oferta a las afueras de la ciudad, principalmente debido al desarrollo de nuevos edificios de oficinas en los últimos años del 'boom económico' (2005-2006). Estas nuevas oficinas son edificios independientes de construcción moderna aptos para la ocupación de varios inquilinos y con grandes áreas designadas para aparcar. La demanda de ocupantes se ha debilitado desde 2008-2009. En el centro de la ciudad, hay una mayor demanda de oficinas más pequeñas (30-100 m2) que consisten en pequeñas empresas y "oficinas regionales" de grandes empresas nacionales. En las nuevas áreas de negocio y afueras de la ciudad, la mayoría de la demanda es para oficinas de 200-300 m2, aunque varía para el caso de pymes y emprendedores.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 66

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 4.419.631
Capex	-€ 282.527
Costes Adqusición	-€ 89.631
Valor de Mercado (redondeado)	€ 4.330.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.741,05*
Renta Contractual	€ 520.011
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 17,42*
Renta Neta Inicial	€ 499.211
Renta de Mercado Bruta	€ 264.036
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 8,85*
Gross Initial Yield	12,01%
Net Initial Yield	11,30%
Rentabilidad a Renta de Mercado	5,39%
Rentabilidad Equivalente	6,55%
TIR/IRR	9,01%
Rentabilidad Salida	6,50%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	527.637 €	536.424 €	544.843 €	553.600 €	336.714 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-21.075 €	-21.572 €	-22.056 €	-22.565 €	-40.841 €
Mantenimiento y reparaciones	-282.527 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**224.035 €**	**514.852 €**	**522.787 €**	**531.035 €**	**295.873 €**
Running Yield (Con Capex)	**5,07%**	**11,65%**	**11,83%**	**12,02%**	**6,69%**
Running Yield (Sin Capex)	**11,46%**	**11,65%**	**11,83%**	**12,02%**	**6,69%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración del inmueble se ha empleado el método de "Descuento de Flujos de Caja", para lo cual nos hemos basado en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período y una tasa de descuento objetivo. La propiedad se encuentra actualmente desocupada y, en nuestra opinión, cuenta con un nivel de liquidez bajo dado el stock de locales similares en la zona, por lo que, en nuestro análisis de valoración, hemos buscado una TIR objetivo en torno al 9%, en línea con la rentabilidad equivalente y de mercado exigida por un inversor tradicional para este tipo de activos. Hemos asumido un Capex inicial de €282,527, de acuerdo con la información facilitada.

En este sentido, hemos estimado un período arrendamiento hasta vencimiento, a pesar de que existe una opción de break cada 6 meses, y un período de nueva comercialización de 6 meses a partir de entonces (contando con el preaviso establecido de otros 6 meses). Considerando nuestra percepción de mercado y análisis de los testigos obtenidos, hemos concluido una renta de mercado de 7€ y 8€/m2/mes para las oficinas ocupadas por Indra y Vodafone, respectivamente; y 30€/mes para las plazas de parking. En conclusión, se trata de activo inmobiliario con un interés moderado, tanto a nivel inversor como ocupacional, por lo que creemos razonable un valor de mercado en torno a 1.750€/m2, en línea con nuestro estudio de mercado y atendiendo a las características principales del inmueble (situación arrendaticia actual, tamaño, ubicación y estado de conservación).

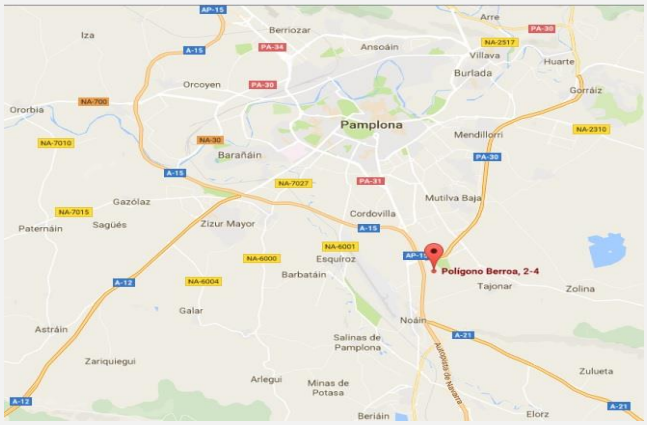
VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 67

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	2005
Inmueble	Edificio La Estrella	**Superficie Alquilable (m²)**	368
Dirección	Polígono Berroa, 2-4, 31192 Tajonar, Navarra	**Plazas de Aparcamiento**	0
Propietario	MRE-III-PROYECTO TRES SLU	**Número de Plantas (S/R)**	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	Periferia	2-Muy Buena	3-Buena	3-Buena

Descripción

La propiedad de referencia forma parte del edificio de oficinas "La Estrella" situado en el corazón del polígono industrial Berroa, un parque empresarial desarrollado por el gobierno regional en 2005 a las afueras de Pamplona. En concreto, se compone de cuatro módulos independientes de oficina en planta primera: D-1; D-2; F-1; y F-3. Cuenta con una distribución diáfana en su interior y una buena luz natural, así como techos suspendidos, suelo técnico, instalación de aire acondicionado. También disponen de áreas comunes como aseos, ascensores y escaleras con puntos de emergencia externos en cada piso. Se beneficia de buenas comunicaciones a través de la autopista AP-15 que conecta Pamplona y Madrid vía Zaragoza, y a través de la carretera de circunvalación PA-30 con la frontera francesa.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	-	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Vacíos	368	-	100,00%	€ 0	€ 0,00	€ 30.646	€ 6,93	100,00%
Totales	**368**	**-**	**100,00%**	**€ 0**	**€ 0,00**	**€ 30.646**	**€ 6,93**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	0,00	*Asumido*	0,00

Ventajas

Edificio moderno de buenas calidades.
Buenas comunicaciones con el extrarradio y el centro de la ciudad, ubicación que permite ofrecer rentas competitivas.
Tamaño idóneo de los módulos para múltiples ocupantes.

Desventajas

Inmueble desocupado en su totalidad.
Ubicación secundaria.
Esceso de oferta en su entorno más inmediato.
Débil comportamiento de la demanda.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 67

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↔	Oferta (Edificios en Renta)	↔	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↔
Rentas Netas	↔	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Dirección	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	4T 2015	DCN (Disrito Central de Negocios)	Alameda de Uqruijo, 4 - Bilbao	8.900	40.000.000	4.494	Se trata de un edificio mixto comercial-oficinas, con un gran componente de espacio comercial al tener arrendadas las plantas sótano, baja y primera a FNAC; mientras que las plantas superiores se encuentran destinadas exclusivamente a oficinas, con unos elevados estándares de calidad. El inmueble fue adquirido por la SOCIMI TRAJANO y demostró una rentabilidad inicial en torno al 6%.
	3T 2016	DCN (Disrito Central de Negocios)	Plaza Pío Baroja, 3 - Bilbao	3.500	11.500.000	3.286	Este edificio fue adquirido por el fondo FIATC a BBVA. Se trata de un edificio exclusivo de oficinas que anteriormente ocupó la compañía Naturgas. Se encuentra en un buen estado de conservación tras las obras de reforma acometidas por su actual ocupante (BBVA). La rentabilidad alcanzada se situó entre el 5% y 5,5% bajo la modalidad de "Sale and Leaseback" (S&L).
	4T 2016	DCN (Disrito Central de Negocios)	Calle San Miguel, 4 - Zaragoza	2.743	6.000.000	2.187	Edificio exclusivo de oficinas ubicado en el centro neurálgico de la ciudad adquirido por un inversor privado de ámbito local. Dicho inmueble dispone de 4 plantas de oficinas y un local comercial, actualmente arrendado a La Casa del Libro. Esta operación demostró una rentabilidad final cercana al 5,5% y una de las mayores repercusiones de los últimos años.

Conclusiones Mercado de Inversión

El mercado de oficinas de Pamplona ha despertado poco interés en los inversores durante estos años con ausencia de operaciones relevantes, por lo que hemos reflejado transacciones en el centro de ciudades próximas como Bilbao o Zaragoza. Prueba de ello es la ausencia de transacciones relevantes en el mapa local, los propietarios de este tipo de inmuebles suelen ser inversores con horizonte temporal a largo plazo, que no tienen predisposición por vender. En este sentido, existe una oportunidad de posicionamiento en este mercado a rentabilidades más altas que en otras grandes ciudades, esperando un repunte de la demanda y crecimiento de rentas a largo plazo. Hay una gran oferta a las afueras de la ciudad, principalmente debido al desarrollo de nuevos edificios de oficinas en los últimos años del 'boom económico' (2005-2006). Estas nuevas oficinas son edificios independientes de construcción moderna aptos para la ocupación de varios inquilinos y con grandes áreas designadas para aparcar. La demanda de ocupantes se ha debilitado desde 2008-2009. En el centro de la ciudad, hay una mayor demanda de oficinas más pequeñas (30-100 m2) que consisten en pequeñas empresas y "oficinas regionales" de grandes empresas nacionales. En las nuevas áreas de negocio y afueras de la ciudad, la mayoría de la demanda es para oficinas de 200-300 m2, aunque varía para el caso de pymes y emprendedores.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
67

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	DFC
Valor Bruto	€ 285.796
Capex	€ 0
Costes Adqusición	-€ 5.796
Valor de Mercado (redondeado)	€ 280.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 760,04*
Renta Contractual	€ 0
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 0,00*
Renta Neta Inicial	-€ 5.287
Renta de Mercado Bruta	€ 30.646
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 6,93*
Gross Initial Yield	0,00%
Net Initial Yield	-1,85%
Rentabilidad a Renta de Mercado	8,55%
Rentabilidad Equivalente	7,25%
TIR/IRR	9,27%
Rentabilidad Salida	7,25%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	0 €	15.436 €	31.119 €	31.621 €	32.151 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-5.326 €	-8.966 €	-6.450 €	-6.564 €	-6.687 €
Mantenimiento y reparaciones	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Net Cash Flow	**-5.326 €**	**6.470 €**	**24.669 €**	**25.057 €**	**25.464 €**
Running Yield (Con Capex)	**-1,86%**	**2,26%**	**8,63%**	**8,77%**	**8,91%**
Running Yield (Sin Capex)	**-1,86%**	**2,26%**	**8,63%**	**8,77%**	**8,91%**

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración del inmueble se ha empleado el método de "Descuento de Flujos de Caja", para lo cual nos hemos basado en una predicción de los probables ingresos netos que generará la propiedad durante un período determinado de tiempo, considerando un valor residual de la propiedad al final de dicho período y una tasa de descuento objetivo. La propiedad se encuentra actualmente desocupada y, en nuestra opinión, cuenta con un nivel de liquidez bajo dado el stock de oficinas similares en la zona, por lo que, en nuestro análisis de valoración, hemos buscado una TIR objetivo del 9,25% (entre el 9% y 9,5%), en línea con la rentabilidad equivalente y de mercado exigida por un inversor tradicional para este tipo de activos.
En este sentido, hemos asumido un período medio de comercialización óptima de 18 meses, un período de arrendamiento de 10 años y un período de nueva comercialización de 6 meses a partir de entonces (contando con un preaviso mínimo de 2 meses). Considerando nuestra percepción de mercado y análisis de los testigos obtenidos, hemos concluido una renta de mercado para las oficinas más grandes (<100m2) de 6,50€ y y pequeñas (<100m2) de 7,50€/m2/mes. En conclusión, se trata de activo inmobiliario con un interés moderado, tanto a nivel inversor como ocupacional, por lo que creemos razonable un valor de mercado en torno a 750€/m2, en línea con nuestro estudio de mercado y atendiendo a las características principales del inmueble (situación arrendaticia actual, tamaño, ubicación y estado de conservación).

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 72

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad

Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2004
Inmueble	Nave Seseña	Superficie Alquilable (m²)	38.964
Dirección	Carretera de Andalucía, Seseña	Plazas de Aparcamiento	0
Propietario	MRE PROYECTO CUATRO, S.L.U	Número de Plantas (S/R)	1

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
4-Media	A-4	3-Buena	4-Media	4-Media

Descripción

Una nave industrial con una superficie de 38.964m2. Está ubicado en el parque industrial Cuesta de la Reina en Seseña dentro de la provincia de Toledo. Esta zona se considera como Seseña Nuevo y es una zona consolidada con varias naves logísticas e industriales. Tiene acceso directo a la A-4. La nave tiene 27 muelles de carga y 12 metros de altura. El interior de la nave está dividida en 4 módulos, 3 de ellos ocupados por DHL y uno ocupado por Blanco. El módulo de Blanco no está siendo utilizado debido a la situación de la empresa.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	38.964		100,00%	€ 578.100	€ 1,24	€ 1.309.174	€ 2,80	100,00%
Vacíos	0		0,00%			€ 0,00		0,00%
Totales	**38.964**	**-**	**100,00%**	**€ 578.100**	**€ 1,24**	**€ 1.309.174**	**€ 2,80**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	1,58	*Asumido*	1,58

Ventajas

-Muy buena ubicación con acceso directo a la a-4
-Mucha demanda para naves logísticas en esta zona

Desventajas

-Los inquilinos actuales son de baja calidad, especialmente Blanco.
-Tiene un problema con las licencias relacionado con unas obras sobre la A-4

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
72

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

Industrial	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime Distribution	6,25%	6,25%	6,25%	6,00%	5,85%	↘
Prime Estate	7,50%	7,50%	7,25%	7,25%	7,25%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q2 2017	A4	Leganés	34.968	35,00	1.001 €	nuestro activo. Están alquiladas a Expo Logistic y Cadyssa. Debido a sus mejores inquilinos y mejor ubicación tiene un valor €/m2 más alto que el de nuestro activo. Esta operación se cerró con una yield del 5.85%.
	Q2 2017	A4	Valdemoro	35.000	21,50	614 €	Una nave logística comprada por TH Real Estate. Alquilada a ECI. El valor de este activo refleja mejores inquilinos y una mejor ubicación.
	Q1 2017	A4	Ontigola	55.647	33,50	602 €	Un complejo logístico con dos módulos. Una superficie total de 55,647 m. Comprado por Baring Real Estate a GLL Real Estate Partners. Los módulos están separados y cada uno cuenta con su propia entrada. Esta operación se cerró con una gross yield de 6.80%.

Conclusiones Mercado de Inversión

Durante el primer trimestre de 2017 se han contratado 130.000 m² en Madrid, ligeramente menos que durante el primer trimestre de 2016. Sin embargo, el interés en naves de grandes superficies sigue creciendo, especialmente por el incremento del e-commerce, lo que influirá en la contratación futura.
Sin embargo, existe aún falta de producto de calidad y superior a 20.000 m², lo que conlleva el desarrollo de nuevos proyectos. La mayor parte de los desarrollos en construcción se centran en la zona Local, con 94.000 m² en construcción, donde se prevé que haya mayor demanda. A su vez es donde se concentra la mayor reserva de superficie aún por construir, con 376.000 m². Estos nuevos proyectos se caracterizan por ser principalmente desarrollos a riesgo y proyectos llave en mano, y han llevado aparejados un incremento moderado de los valores de suelo, con una demanda importante de parcelas de +30.000 m².
La renta prime se sitúa en 5,25 €/m²/mes, si bien algunas operaciones superan dicho valor, como es el caso de una ampliación en San Fernando a finales de 2016.
En cuanto al mercado de inversión, se refleja la compresión de yields de la zona A-4, siendo la rentabilidad prime del 6%. El volumen de inversión alcanza los 300 millones durante el primer trimestre, mientras que en 2016 se llegó a alcanzar los 931 millones. Madrid representa el 14% del total de dicha inversión.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE 72

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 18.002.974
Capex	-€ 4.700.000
Costes Adqusición	-€ 396.237
Valor de Mercado (redondeado)	€ 12.900.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 331,08*
Renta Contractual	€ 578.100
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 1,24*
Renta Neta	€ 510.041
Renta de Mercado Bruta	€ 1.309.174
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 2,80*
Gross Initial Yield	4,48%
Net Initial Yield	2,83%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,81%
Rentabilidad Equivalente	6,50%
TIR/IRR	8,68%
Rentabilidad Salida	6,75%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	749.389 €	1.086.216 €	1.327.323 €	1.397.101 €	1.420.506 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-2.350.000 €	-2.350.000 €	0 €	0 €	0 €
Mantenimiento y reparaciones	-96.978 €	-141.276 €	-109.114 €	-87.194 €	-88.655 €
Net Cash Flow	-1.697.589 €	-1.405.060 €	1.218.209 €	1.309.907 €	1.331.851 €
Running Yield (Con Capex)	-9,43%	-7,80%	6,77%	7,28%	7,40%
Running Yield (Sin Capex)	-8,89%	-7,02%	7,37%	7,76%	7,89%

Puntos Clave/Comentarios

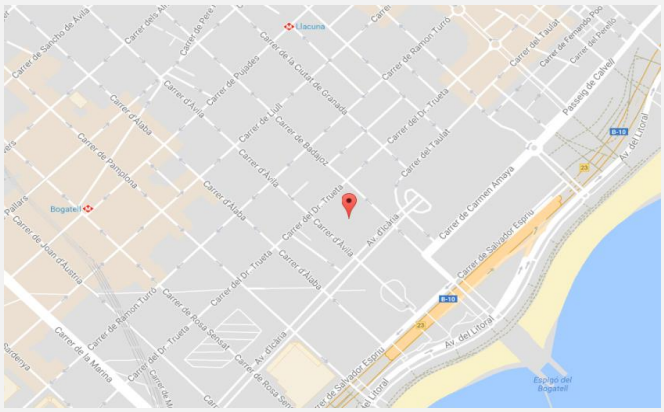
En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 2,80€/m2/mes.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield del 6.50% para la capitalización de ingresos.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
73

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad



Fecha de Valoración	30/09/2017	**Año Construcción**	N/A
Inmueble	Suelo 22@	**Superficie Alquilable (m²)**	35.491
Dirección	C/ del Doctor Trueta, Barcelona	**Plazas de Aparcamiento**	440
Propietario	MRE III PROYECTO CINCO	**Número de Plantas (S/R)**	N/A

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	NBA	2-Muy Buena	N/A	N/A

Descripción

Se trata de un complejo delimitada por las calles Ávila, Doctor Trueta, Badajoz, y Av Icaria, en la zona del 22@ Barcelona, una de las nuevas áreas de negocio de la cuidad. La zona está muy bien comunicada, con acceso rápido a la ronda Litoral y a 15/20 minutos del aeropuerto y del centro de Barcelona. En cuanto a transporte público, está bien conectado a través de la red de metro, tranvía y autobús.

A día de hoy los inmuebles del complejo son naves industriales, que se van a demoler (manteniendo dos fabricas protegidas) para construir un proyecto de uso mixto, que corresponde dos edificios de oficinas (uso 22@T) de 28.598m² y dos edificios para convertir en residencial estilo 'loft' (uso 22@T1) - la antigua fábrica de hielo La Siberia, y el edificio de Industrias Deslite, que son considerados como inmuebles históricos y que estén protegidos, que aportan unos 6.892m² (aproximadamente 48 pisos).

2. Descripción Proyecto

	Tipo		Superficie		Plazos Desarrollo		
Fase	**Uso**	**Edificio**	**Superficie S/R (m²)**	**Superficie B/R (m²)**	**Pre Construcción**	**Construcción**	**Venta**
1	22@T Oficina	Edificio Badajoz	18.829	6.009	14 meses	21 meses	6 meses
2	22@T Oficina	Edifcio Avila	9.770	7.200	14 meses	18 meses	6 meses
3	22@T1 Residencial Loft	La Siberia	3.166	0	14 meses	18 meses	Durante 9 meses
		Deslite	3.726	0	14 meses	18 meses	Durante 9 meses
Totales			**35.491**	**13.210**			**TOTAL: 41 meses**

Ventajas

Buena zona dentro de Barcelona.
Un proyecto atractivo de cara a los inversores.

Desventajas

El proyecto necesita una gestion importante.
Diferentes propietarios, que puede dificultar el desarrollo.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
73

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

Tipo	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
Oficina	Q1 2017	22@	Pere IV 289	5.900	21,00	3.559	Venta de la nueva sede de Atos en Barcelona, a una rentabilidad inicial del 5,00%.
Oficina	Q2 2017	22@	Diagonal 131	3.154	13,00	4.122	Edificio de obra nueva, vacío en el momento de compra, con una rentabilidad a renta de mercado de 5,25%.
Suelo	Q1 2017	22@	Confidencial	7.559	7,00	926	Transacción de un solar con edificabilidad de 7.559m² en una zona secundaria del 22@, precio de venta a 926€/m².

Conclusiones Mercado de Inversión

En 2016 se invirtieron alrededor de 13.900 millones de euros en activos comerciales en España, lo que representa un año récord para la inversión inmobiliaria en España y una mejora de alrededor del 7% frente a 2015. Este incremento se debe en gran medida a la mejora de las perspectivas económicas del mercado español y la reactivación de los intereses tanto de los inversionistas nacionales e internacionales experimentados, como de los nuevos participantes en el mercado.
Este aumento de los volúmenes de inversión es un reflejo directo del aumento de la demanda de los inversores. Sin embargo, la evolución de España pone de relieve el alcance de la crisis económica y hasta qué punto había caído desde el pico del auge inmobiliario en 2007.
La inversión en el sector de oficinas en 2016 alcanzó los 4.776 millones de euros en todo el mercado español. Esta cifra demuestra una vez más la buena salud del sector y la confianza que infunde en los inversores que, a pesar de los recientes acontecimientos (Brexit, dificultad para formar un gobierno español, nacionalismo catalán, etc.) siguen muy interesados en el mercado inmobiliario catalán y español. La cifra del mercado de inversiones en oficinas de Barcelona en el segundo trimestre de 2017 se situó por debajo del volumen registrado en el primer trimestre de 2017, alcanzando los 148 millones de euros.
La escasez de producto para la venta en Barcelona es una de las barreras de entrada para los compradores en el mercado este año, incapaz de satisfacer el apetito de los inversores. Ahora estamos viendo a compradores adaptarse a esta situación, con muchos de los principales fondos básicos dispuestos a asumir riesgos adicionales, debido a la naturaleza competitiva del mercado.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
73

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Residual
Valor Bruto	**€ 41.559.975**
Costes Adqusición	-€ 1.159.975
Valor de Mercado (redondeado)	**€ 40.400.000**
Valor Participación Meridia (80,13%)	**€ 32.372.520**
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 1.138*

Residual Summary

VALOR DE PRODUCTO ACABADO

FASE	USO	NO.UNIDADES	METODO	INPUTS A LA VALORACIÓN	VALOR DE PRODUCTO ACABADO
1	Oficinas Badajoz	1	Capitalización	ERV: 16,00€ - Rentabilidad Target 5,00%	72.570.000 €
2	Oficinas Avila	1	Capitalización	ERV: 16,00€ - Rentabilidad Target 5,00%	39.400.000 €
3	Residencial Loft	Est. 48	Comparación	Siberia: 4.200€/m²	13.298.124 €
				Deslite: 4.000€/m²	14.904.680 €
TOTAL					140.172.804 €

COSTES

ELEMENTO	SUPERFICIE (m²)	HARD COSTS	SOFT COSTS	COSTE TOTAL
22@T Oficina – Badajoz Building	18.828,60	1.294€/m²	-	24.356.677 €
22@T Oficina – Avila Building	9.767,75	1.294€/m²	-	12.638.149 €
22@T Parking – Badajoz Building	6.009,15	588€/m²	-	3.533.380 €
22@T Parking – Avila Building	7.200,35	588€/m²	-	4.233.806 €
22@T1 Loft Residencial	6.892,39	1.129€/m²	-	7.781.233 €
Contingencia @ 5%			2.627.162 € -	2.627.162 €
Urbanización			1.037.085 € -	1.037.085 €
Demolición			785.840 € -	785.840 €
Licencias			2.000.000 € -	2.000.000 €
Costes Professionales			5.380.000 € -	5.380.000 €
Costes Agentes Residencial (Salida)			1.522.112 € -	1.522.112 €
Costes Agentes Oficinas (Salida)			1.202.625 € -	1.202.625 €
TOTAL			-	67.098.069 €

RESULTADO

ELEMENTO	TASA ADOPTADA	COSTE TOTAL
Financiación	4,00%	- 3.100.779 €
Beneficio Sobre Coste	25,00%	- 28.396.726 €
Beneficio Sobre Venta	20,26%	

Puntos Clave/Comentarios

Hemos adoptado en Estudio de Desarollo Residual. Explicado sencillamente, el método de Desarrollo Residual requiere deducir los costes de la promoción propuesta del valor total de la promoción añadiendo el margen de beneficio que un promotor requeriría teniendo en cuenta el riesgo que conlleva la promoción. La cifra neta o "residual" resultante representa el valor más alto que se ofrecería por dicha propiedad. El método puede resumirse con la siguiente expresión:
(A) – (B + C) = D

Donde:
A representa el valor total de la promoción terminada.
B representa el coste de la promoción.
C representa el beneficio del promotor.
D representa el valor residual de la propiedad.

En los casos dónde se especifica una promoción o reforma particular y existe cierta certeza sobre el tiempo que se empleará para la obra, la naturaleza de la misma y su uso futuro una vez terminada, el método de Estudio Residual actúan como un Estudio de Flujos de Caja sofisticado.

Claramente, cualquier método que se adopte para llegar al valor residual requiere la estimación de un amplio número de variables. También hemos tenido en cuenta otros factores adicionales que podrían afectar su valor en el mercado libre, tales como tamaño del solar o de la promoción proyectada, problemas urbanísticos que podrían darse, o sí los solares cuentan ya con toda la infraestructura necesaria.

El nivel de beneficio sobre coste utilizado en nuestro estudio se ha fijado en un 25%.

VALORACIÓN DE INMUEBLE

FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE: 74

MeridiaCapital

1. Descripción de la Propiedad

Fecha de Valoración	30/09/2017	Año Construcción	2002
Inmueble	Julián Camarillo 16-20	Superficie Alquilable (m²)	8.373
Dirección	c/ Julián Camarillo 16-20	Plazas de Aparcamiento	132
Propietario	MRE III PROYECTO SEIS	Número de Plantas (S/R)	5

Calificación Global	Localización	Comunicaciones	Estado Inmueble	Calidades
2-Muy Buena	A-2	3-Buena	3-Buena	2-Muy Buena

Descripción

Edificio de oficinas de 5 plantas sobre rasante, ubicado en la Calle Julián Camarillo 16-20, en la zona este de Madrid. La propiedad tiene una superficie de 8.373m², además de 132 plazas de aparcamiento en dos plantas bajo rasante. El edificio goza de buenas calidades, con plantas diáfanas y con una imagen moderna en lo que respecta a su implantación, con acabados de alta calidad. La propiedad se encuentra totalmente a la compañia INDRA. La zona se encuentra bien comunicada, teniendo en sus proximidades hasta 4 estaciones de Metro, además de varias líneas de autobús. Al estar fuera del anillo de la M-30, la zona no tiene aparcamiento regulado.

2. Situación Arrendaticia

	Superficies			Renta Contractual		Renta de Mercado		
Oficinas	Superficie (m²)	nº plazas	% Superficie	Renta Bruta	(€/m²)	Renta de Mercado	(€/m²)	% R. Mercado
Ocupados	8.373	132	100,00%	€ 1.089.084	€ 10,84	€ 1.138.012	€ 11,33	100,00%
Vacíos	0	-	0,00%	€ 0	€ 0,00	€ 0	€ 0,00	0,00%
Totales	**8.373**	**132**	**100,00%**	**€ 1.089.084**	**€ 10,84**	**€ 1.138.012**	**€ 11,33**	**100,00%**

Per. Medio Maduración Contratos (en Años)	*Hasta vencimiento*	3,25	*Asumido*	3,25

Ventajas

- Plantas divisible en 4 módulos
- Edificio con buenas calidades
- Alquilado en su totalidad a INDRA

Desventajas

- Competencia y vacancia en otros edificios de la zona
- Demanda de espacios de oficina débil en la zona

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
74

MeridiaCapital

3. Estudio de Mercado Ocupación

Rentas		Oferta y Demanda			
Rentas Ofertadas	↗	Oferta (Edificios en Renta)	↘	Absorción Bruta	↗
Concesiones	↔	Demanda (Edificios en Renta)	↗	Absorción Neta	↗
Rentas Netas	↗	Solicitudes en Agencia	↗	Outlook (Ocupantes)	↗

4. Estudio de Mercado Inversión

Rentabilidades

OFICINAS	sep-16	dic-16	mar-17	jun-17	sep-17	Tendencia
Prime CBD	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%	3,75%	↘
City Center	5,75%	5,75%	5,75%	5,50%	5,50%	↔
Prime Major provincial	5,75%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	↔

Operaciones comparables de Inversión

	Fecha	Zona	Transacción	Superficie (m²)	Precio (millones de €)	Repercusion (€/m²)	Comentarios
	Q1 2017	Julián Camarillo	Julián Camarillo 6A-6B	23.461	55.778.000	2.377,48	Edificios de oficinas ubicado en la calle Julián Camarillo 6, con una superficie total de 23.461 m², adquirado por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 55,78M€.
	Q1 2017	Julián Camarillo	Hermanos García Noblejas 37	6.585	12.710.000	1.930,14	Edificios de oficinas ubicado en la calle Hermanos García Noblejas 37, con una superficie de 6.585m², adquirado por FREO Group a BBVA dentro del Portfolio Boston, por un valor de 12,71M€.
	Q1 2016	Julián Camarillo	Albarracín 33	23.099	n/a	n/a	Edificio de oficinas ubicado en la calle Albarracín 33, con una superficie de 23.099m², adquirido por la aseguradora Zurich al fondo Metroplois, con una GIY en torno al 7,00%. El edificio fue adquirido a finales de 2015 por Metroinvest por un valor de 60.5M€ (c.2.600€/m²).

Conclusiones Mercado de Inversión

El sector de oficinas ha tenido un buen comportamiento durante la primera mitad del año, alcanzando un volumen total invertido de €1.106 millones, lo que representa un 20% más respedcto al mismo periodo del anterior ejercicio. De esta cifra, un 57% fue a parar a Madrid. Entre las operaciones más destacadas en este último trimestre se encuentran la compra por parte del fondo Tristan Capital del parque de oficinas Isla de Chamartín por €103 millones; la venta de Mapfre a GMP de un edificio de oficinas por valor de €72 millones o la adquisición por parte de Colonial de Castellana 163 por €51 millones.
En un escenario en el que continúa existiendo gran liquidez y tipos en niveles muy bajos, se mantiene el elevado interés por parte de los inversores, tanto nacionales como internacionales, así como de Socimis, fondos y aseguradoras.
Precisamente, la presión compradora por parte de fondos institucionales, unido a la falta de producto prime, han llevado las rentabilidades prime en el mercado de oficinas de la capital a situarse en torno al 3,75%, frente al 4,25% de un año atrás. A esta compresión contribuyen las expectativas de crecimiento de rentas en el CBD, a las que aún les falta recorrido. En periferia, las rentabilidades prime se mantienen estables, en torno al 5,50% en los ejes de la A-1 y la A-2.

VALORACIÓN DE INMUEBLE
FICHA PATRIMONIO EN RENTA

Ref. CBRE
74

MeridiaCapital

5. Resumen Valoración

Metodología	Capitalización
Valor Bruto	€ 17.822.735
Capex	-€ 230.000
Costes Adqusición	-€ 524.010
Valor de Mercado (redondeado)	€ 17.100.000
Valor de Mercado (€/m²)	*€ 2.042,34*
Renta Contractual	€ 1.089.084
Renta Contractual (€/m²/mes)	*€ 10,84*
Renta Neta	€ 925.474
Renta de Mercado Bruta	€ 1.138.012
Renta de Mercado (€/m²/mes)	*€ 11,33*
Gross Initial Yield	6,37%
Net Initial Yield	5,19%
Rentabilidad a Renta de Mercado	6,31%
Rentabilidad Equivalente	5,85%
TIR/IRR	8,53%
Rentabilidad Salida	5,85%

Cashflow Summary

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos por Renta	1.107.338 €	1.125.786 €	1.142.231 €	289.281 €	1.184.382 €
Otros Ingresos	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Costes Operacionales	-165.005 €	-167.268 €	-169.902 €	-173.294 €	-13.999 €
Mantenimiento y reparaciones	-30.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €	-50.000 €
Net Cash Flow	912.333 €	908.518 €	922.329 €	65.987 €	1.120.383 €
Running Yield (Con Capex)	5,12%	5,10%	5,18%	0,37%	6,29%
Running Yield (Sin Capex)	5,29%	5,38%	5,46%	0,65%	6,57%

Puntos Clave/Comentarios

En la valoración de este inmueble se ha empleado el Método Tradicional de Capitalización de Ingresos. Este método de valoración evalúa el ingreso esperado que debe producir la propiedad y se capitaliza a una tasa determinada, o yield, para convertir este flujo de ingresos en un valor capitalizado.
Para este método de valoración, primero es necesario determinar el ERV de la propiedad (base del ingreso) que será comparada con el alquiler actual que servirá para calcular el nivel de sobre arrendamiento que hay en el activo.
Como resultado del estudio de mercado realizado del objeto de valoración, teniendo en cuenta la localización, el tamaño y la calidad, hemos estimado un ERV de 9.75€/m2/mes para las oficinas y 100€/unidad/mes para los parkings.
Cuando se utiliza este método de valoración, se estima una yield que involucra de manera implícita todos los riesgos asociados con los ingresos. Hemos asumido una equivalent yield de 5,85% para la capitalización de ingresos, en línea con el estado actual de la zona de Julián Camarillo, que tradicionalmente ha registrado rentabilidades prime de hasta 0,5 puntos por encima de las rentabilidades de la zona A-2, cuya rentabilidad prime se sitúa actualmente al rededor de 5,50%.

ANEXO III

Cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2016, y revisión limitada de los estados financieros consolidados a 30 de septiembre de 2017

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

Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2016

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio 2016

(Junto con el Informe de Auditoría Independiente)

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

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Consolidadas

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. ("la Sociedad") y sociedades dependientes (el "Grupo"), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2016, 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 de once meses y doce días terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Sociedad 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 de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza.

Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el nº.S0702, y en el Registro de Sociedades del Instituto de Censores Jurados de Cuentas con el nº.10. Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

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

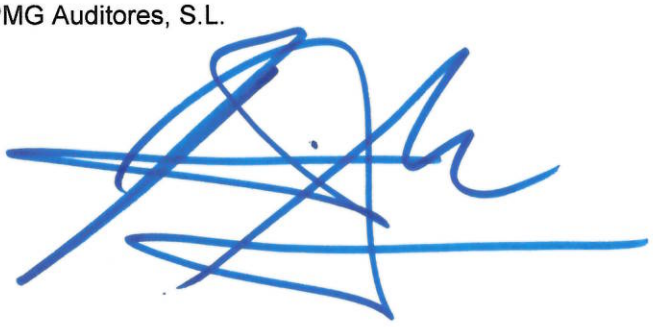
Opinión

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 de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio de once meses y doce días terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

KPMG Auditores, S.L.



José Mª de Hita Planella

30 de noviembre de 2017

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

Cuentas Anuales Consolidadas e informe de gestión consolidado

31 de diciembre de 2016

(Junto con el Informe de Auditoría)

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2016

(Expresados en euros)

Activo	*Nota*	*2016*
Inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**119.967.293,40**
Terrenos		43.030.072,03
Construcciones		76.752.836,63
Inversiones en adaptación y anticipos		184.384,74
Inversiones financieras a largo plazo		**1.199.593,98**
Créditos a terceros	**Nota 9**	149.846,00
Derivados	**Nota 9 y 10**	8.898,94
Otros activos financieros	**Nota 9**	1.040.849,04
Total activos no corrientes		**121.166.887,38**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.152.369,59**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	**Nota 9**	614.292,54
Deudores varios	**Nota 9**	151.983,44
Activos por impuestos corrientes		872,75
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 9 y 15**	385.220,86
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9**	**98.380,55**
Otros activos financieros		98.380,55
Periodificaciones a corto plazo		**53.213,40**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.487.179,05**
Tesorería		2.487.179,05
Total activos corrientes		**3.791.142,59**
Total activo		**124.958.029,97**

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

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2016

(Expresados en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	*Nota*	*2016*
Fondos propios	**Nota 11**	**35.213.984,85**
Capital		
Capital escriturado		39.391.565,00
Resultado del ejercicio		(4.177.580,15)
Total patrimonio neto		**35.213.984,85**
Deudas a largo plazo	**Nota 13**	**87.133.840,64**
Deudas con entidades de crédito		57.344.021,32
Derivados		258.877,41
Otros pasivos financieros		29.530.941,91
Total pasivos no corrientes		**87.133.840,64**
Deudas a corto plazo		**1.253.334,58**
Deudas con entidades de crédito	**Nota 13**	1.253.334,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**1.301.709,26**
Acreedores varios	**Nota 13**	1.257.846,63
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 15**	36.283,88
Anticipos de clientes		7.578,75
Periodificaciones a corto plazo		**55.160,64**
Total pasivos corrientes		**2.610.204,48**
Total patrimonio neto y pasivo		**124.958.029,97**

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

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 2016

(Expresadas en euros)

	Nota	*2016*
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 18**	**2.928.339,08**
Prestaciones de servicios		2.928.339,08
Otros ingresos de explotación		**806.024,63**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		806.024,63
Gastos de personal		**(77.874,43)**
Sueldos, salarios y asimilados		(61.131,87)
Cargas sociales	**Nota 18**	(16.742,56)
Otros gastos de explotación		**(5.609.881,56)**
Servicios exteriores		(5.206.840,46)
Tributos		(403.041,10)
Amortización del inmovilizado		**(667.834,96)**
Otros resultados		**(2.214,87)**
Resultado de explotación		**(2.623.442,11)**
Ingresos financieros		**9.909,86**
De terceros		9.909,86
Gastos financieros		**(1.314.069,43)**
De terceros		(1.314.069,43)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 10**	**(249.978,47)**
Cartera de negociación y otros		(249.978,47)
Resultado financiero		**(1.554.138,04)**
Resultado antes de impuestos		(4.177.580,15)
Resultado del ejercicio		**(4.177.580,15)**

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 2016

(Expresados en euros)

	2016
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(4.177.580,15)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(4.177.580,15)

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 2016

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	(4.177.580,15)	**(4.177.580,15)**
Operaciones con socios o propietarios			
Constitución	100.000,00	-	**100.000,00**
Aumentos de capital	39.291.565,00		**39.291.565,00**
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**39.391.565,00**	**(4.177.580,15)**	**35.213.984,85**

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2016

(Expresado en euros)

	2016
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(4.177.580,15)**
Ajustes del resultado	
Amortización del inmovilizado	667.834,96
Ingresos financieros	(9.909,86)
Gastos financieros	1.314.069,43
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	249.978,47
Otros ingresos y gastos	1.947,24
Cambios en el capital corriente	
Deudores y cuentas a cobrar	(766.275,98)
Otros activos corrientes	(386.093,61)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.301.709,26
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	
Pagos de intereses	(486.421,10)
Cobros de intereses	9.909,86
Flujo de efectivo neto utilizado en las actividades de explotación	**(2.280.831,48)**
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	
Pagos por inversiones	
Inversiones inmobiliarias	(120.635.128,36)
Otros activos financieros	(1.289.075,59)
Flujo de efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(121.924.203,95)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	
Emisión de instrumentos de patrimonio	39.391.565,00
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	
Emisión	
Deudas con accionistas	12.662.652,96
Deudas con entidades de crédito	58.559.764,96
Deudas con empresas vinculadas	15.000.000,00
Otros pasivos financieros	1.318.636,94
Devolución y amortización de	
Deudas con entidades de crédito	(240.405,38)
Flujo de efectivo neto obtenido de las actividades de financiación	126.692.214,48
Aumento neto del efectivo o equivalentes	2.487.179,05
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	2.487.179,05

(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 (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. La incorporación a dicho régimen fiscal fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad el 06 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 siguientes sociedades:

- MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 11 mayo 2016.
- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 216.
- MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 21 septiembre 2016.
- MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 4 de agosto 2017.
- MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 de julio de 2017.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, 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.

(Continúa)

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 2016.

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

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

   (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

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

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

   El plazo se computará:

   (a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   (b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

   Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

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.

(Continúa)

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 11.

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.

   Dado que las sociedades participadas durante el ejercicio 2016 han obtenido pérdidas, en cumplimiento de los requisitos mercantiles no han sido distribuidos dividendos a la Sociedad, y adicionalmente, la Sociedad también ha obtenido pérdidas durante el ejercicio 2016, por lo que por los motivos anteriores, no es necesario para el ejercicio 2016 la distribución de dividendos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

   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 2016 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 la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley.

   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.

(Continúa)

(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 2016 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 2016 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, el 27 de octubre de 2017.

(b) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se ha constituido el 20 de enero de 2016, por lo que su ejercicio social corresponde al ejercicio comprendido entre el 20 de enero de 2016 y el 31 diciembre de 2016. Dado que éste es el primer ejercicio que la Sociedad forma Grupo de sociedades, por haberse constituido en 2016, el Consejo de Administración no ha incluido saldos comparativos en el balance consolidado, 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.

(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:

- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.
- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la necesidad de reconocer provisiones, principalmente, por reclamaciones diversas con clientes.
- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros. (véase nota 4(f))

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 2016, 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 propuesta de distribución de las pérdidas del ejercicio 2016 de la Sociedad a presentar a la Junta General de Accionistas consiste en su traspaso íntegro a resultados negativos de ejercicios anteriores.

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.

(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 financiera 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 las mismas. Las sociedades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido control.

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

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

- MRE-III Proyecto 1, S.L. se constituyó el 22 de marzo de 2016.
- MRE-III Proyecto 2, S.L. se constituyó el 11 de mayo de 2016.
- MRE-III Proyecto 3, S.L. se constituyó el 11 de mayo de 2016.
- MRE-III Proyecto 4, S.L. se constituyó el 9 de agosto de 2016.
- MRE-III Proyecto 5, S.L. se constituyó el 9 de agosto de 2016.

(b) 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 beneficios o pérdidas por las diferencias de cambio surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

(c) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica en este epígrafe los 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 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 periodo que medie entre el pago y la recepción del activo exceda de un año, los anticipos devengan intereses al tipo incremental del proveedor.

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

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

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
Inmuebles	Lineal	50
Instalaciones técnicas	Lineal	10

(Continúa)

(d) 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 2017.

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

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

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

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

(e) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los inmuebles indicados en la Nota 6, bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamientos en los que el Grupo transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

(Continúa)

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

(iii) Principios de compensación

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

(iv) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

(v) Coste amortizado

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

(Continúa)

(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.

(viii) Pasivos financieros

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

El Grupo valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos en co-inversión (véase nota 13) 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 pasivos financieros

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

(g) Contabilidad de operaciones de cobertura

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

(h) 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.

(Continúa)

(i) 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.

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

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 (e) anterior.

(k) 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 se reconocen como menos gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio en que se devengan.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener 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.

(Continúa)

- Corresponden a diferencias relacionadas con inversiones en dependientes, asociadas y multigrupo y negocios conjuntos sobre las que el Grupo tenga la capacidad de controlar el momento de su reversión y no fuese probable que se produzca su reversión en un futuro previsible.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

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

(iii) Valoración

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

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

El Grupo 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 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 doces 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.
- 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.

(m) 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.

(Continúa)

(5) Inversiones Inmobiliarias

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

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

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

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

  Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras, según se indica en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2016 es 21.835.000,00 euros.

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

  Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras según figura en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2016 es 18.560.000,00 euros.

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

  Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca una entidad financier, según se indica en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 31 de diciembre de 2016 es 20.032.694,62 euros.

a) Bienes totalmente amortizados

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

(Continúa)

b) Seguros

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

c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

	Euros 2016
Ingresos por alquiler	3.733.883,71
Gastos de explotación	
De las inversiones que generan ingresos	(1.289.993,91)
De las inversiones que no generan ingresos	(771.064,15)
Neto	1.672.825,65

(6) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2016 el 73,79% de la superficie total disponible, tal y como se ha indicado en el punto anterior, siendo los contratos más significativos contratos con duraciones entre dos y nueve años.

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

	2016
Hasta un año	3.500.990
Entre uno y cinco años	2.597.736
Más de cinco años	201.913
	6.574.523

(Continúa)

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente en 2017.

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

(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 Gurpo 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 nocionales contratados.

(Continúa)

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

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

(9) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Inversiones financieras

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

	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados de cobertura	8.898,94	-
Préstamo	149.846,00	98.380,55
Depósitos y fianzas	1.040.849,04	-
Total	**1.199.593,98**	**98.380,55**

Los activos financieros que tiene el Grupo, corresponden principalmente a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que está obligada a depositar en el organismo pertinente (INCASOL, Instituto de la Vivienda de Madrid, en la Consejería de Fomento de Castilla la Mancha, según corresponda a su localización). Los edificios ubicados en Navarra no tienen obligación de depositar la fianza. Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha depositado en los organismos públicos; y en contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver Nota 13).

(Continúa)

Por otra parte, se registra un préstamo concedido a uno de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a 31 de diciembre de 2016 un importe de 248.226,55 euros, con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

En concepto de instrumentos de cobertura figura el valor del derivado a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 10).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Corriente
No vinculadas	
Clientes	614.292,54
Otros deudores	151.983,44
Administraciones Públicas por impuesto sobre sociedades	872,75
Otros créditos con las Administraciones Públicos	385.220,86
Total	**1.152.369,59**

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

(c) Clasificación por vencimientos

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

(10) 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 1, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (Véase nota 13). 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.

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

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

(Continúa)

- La sociedad MRE-III-Proyecto 2, S.L.U. suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (Véase nota 13). 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.

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

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto 3, S.L.U. suscribió el 30 de septiembre de 2016 con CaixaBank, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase Nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2016 es de 8.899 euros como activo no corriente.

(11) 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 2016 el capital social asciende a 39.391.565,00, representado por 39.391.565 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. A 31 de diciembre de 2016 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

(Continúa)

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:

	2016	
Sociedad	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Periza Industries S.à.r.l.	14.251.217	36,18%
Dreof II UK Meridia Holdings I Limited	4.738.407	12,03%
Dreof II UK Meridia Holdings II Limited	4.738.407	12,03%
Dreof II UK Meridia Holdings III Limited	4.738.407	12,03%
	28.466.438	**72,27%**

Pese a que el patrimonio de la Sociedad está por debajo del capital social, situándose en un 95% del mismo, 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.

(12) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

(13) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

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

(Continúa)

Como Deudas con vinculadas figuran los siguientes contratos de préstamo:

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

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

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

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

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

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

   Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

(Continúa)

El valor contable a 31 de diciembre de 2016 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 53.130.946,38 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 2016, se cumplen dichos ratios financieros.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 31 de diciembre de 2016 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 31.864.944,25 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 2016, se cumplen los ratios financieros.

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 euros.

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- 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

(Continúa)

- 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

El valor contable a 31 de diciembre de 2016 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 34.971.402,77 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 2016, la Sociedad cumplía los ratios financieros.

Fianzas y depósitos corresponde al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 9).

(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.

(Continúa)

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Euros
	2016
	Corriente
Vinculadas	
Proveedores y acreedores	141.861,19
No Vinculadas	
Proveedores y acreedores	1.115.985,44
Total	**1.257.846,63**

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 17, 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 2016 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

(c) Clasificación por vencimientos

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

(14) 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:

	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40
Ratio de las operaciones pagadas	44
Ratio de las operaciones pendientes de pago	25
	Importe en Euros
Total pagos realizados	3.890.849
Total pagos pendientes	590.495

(15) Situación Fiscal

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

(Continúa)

	Euros
	2016
	Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	872,75
Impuesto sobre el valor añadido y similares	385.220,86
	386.093,61
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	9.743,51
Seguridad Social	2.813,27
Retenciones	23.727,10
	36.283,88

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

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

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 a las 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 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 beneficios.

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

	Euros
Año	**2016**
2016	(4.177.580,15)

(16) Información Medioambiental

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

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

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

(17) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 9 y 13.

(Continúa)

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

	Euros		
2016	**Accionistas**	**Vinculadas**	**Total**
Gastos			
Servicios recibidos	-	892.341,00	892.341,00
Intereses crédito	549.652,01	-	549.652,01
Total Gastos	549.652,01	892.341,00	1.441.993,01

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

Durante el ejercicio 2016 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 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 2016 no figura personal de Alta Dirección.

Se ha satisfecho durante el ejercicio 2016 el importe de 21.316,30 euros por el concepto de 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 dominante

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

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

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

(Continúa)

(18) 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
	2016
Ingresos por arrendamientos	2.928.339,08
	2.928.339,08

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) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros
	2016
Cargas Sociales	
Seguridad Social a cargo de la empresa	16.742,56
	16.742,56

(c) Información sobre empleados

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

(d) Derechos de emisión

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

(19) 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
	2016
Por servicios de auditoría	82.100,00
Por otros servicios	-

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

(Continúa)

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

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

Requisito de observación	Información ejercicio 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad dominante se ha constituido el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de su constitución en el ejercicio 2016, reservas del periodo en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Tal y como se ha indicado en la nota 1, los resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad dominante, así como de sus sociedades participadas, y que corresponden al primer ejercicio de actividad de dichas sociedades, son pérdidas, por lo que no se han distribuido dividendos, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuanto a distribución de dividendos, requerido por el artículo 11 de dicha Ley.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016. - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016.

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 de valor neto contable 52.947 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 53.586 miles de euros. - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 de valor neto contable 31.865 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 31.981 miles de euros. - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016 de valor neto contable de 34.971 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 35.071 miles de euros.
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad se ha constituido el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley

(21) Hechos Posteriores

Los hechos posteriores ocurridos desde el 1 de enero de 2017 son los siguientes:

- MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U adquiere con fecha 30 de junio de 2017, mediante escritura de compraventa, una nave industrial en Seseña, Toledo por un importe total activado de 8.410 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. En la misma fecha se procedió a firmar un contrato de préstamo de 7,315 millones de euros de los que se han dispuesto 4,4 millones de euros para la adquisición, pudiendo disponer la sociedad del préstamo pendiente para la realización de obras en la nave.

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se ha procedido en fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo ha pasado a ser el único propietario del edificio en que se engloba el mismo. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito con garantía hipotecaria por importe de 1,5 millones de euros, con vencimiento en ejercicio 2024, y que mantiene las mismas condiciones que el préstamo hipotecario que ya tenía dicha sociedad participada. Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2024.

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. se ha procedido a la adquisición de determinados inmuebles situados en el 22@ de Barcelona, formalizándose las escrituras de compraventa en los meses de julio, agosto y octubre de 2017, por un importe total de 30 millones de euros, incluido en dicho importe los gastos asociados a dichas adquisiciones. Parte del pago de dichas compras ha sido aplazada hasta los meses de julio, agosto y septiembre de 2018

Adicionalmente, se ha procedido a formalizar en escritura pública de fecha 27 de octubre de 2017 una ampliación de capital por importe de 3.350 miles de euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona. Con dicha aportación la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. pierde la condición de sociedad unipersonal. Dicha sociedad participada se acogió al régimen de SOCIMI en fecha 12 de julio de 2017, tal y como se ha indicado en la nota 1. En este sentido, a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, dicha sociedad participada no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, estimándose que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley.

- MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., procedió a la adquisición con fecha 21 de julio de 2017, mediante escritura de compraventa, un edificio de oficinas en Madrid, figurando un importe total activado por dicha adquisición de 16.755 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. En la misma fecha se firmón un crédito hipotecario con entidad financiera de 9,5 millones de euros. Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2022.

- Con fecha 3 de agosto de 2017 MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. se formalizó un contrato de compraventa de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara y se realizó un depósito de 1,5 millones de euros. Dicho contrato establece unas condiciones, que han de cumplirse para que se lleve a cabo la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad del inmueble antes del 28 de diciembre de 2017.

- Con fecha 9 de octubre de 2017 se firmó una oferta vinculante para la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m2.

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2016
(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
MRE III – Proyecto Dos, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	9.900.000
MRE III – Proyecto Tres, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.600.000
MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000

Este anexo forma parte integrante de la nota 4 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 activos financieros por vencimientos

para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leido.

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

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 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 de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

Anexo V

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

Características principales de las deudas
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
Vinculadas							
Accionistas	Euros	8%	8,07%	2022	12.662.652,96	-	12.662.652,96
Intereses							549.652,01
					12.662.652,96	-	13.212.304,97
Periza Industries S.à.r.l	Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
					15.000.000,00	-	15.000.000,00
No vinculadas							
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euro	Euribor 3 meses+ 2,75%	3,12%	2023	22.000.000,00	434.500,00	21.400.500,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + 1,95%		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + 1,95%		2023	3.000.000,00		
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(111.932,00)	(671.589,06)
Intereses	Euro					120.625,21	

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
						Corriente	No corriente
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses +2,00%	2,15%	2024	18.560.000,00	556.800,00	18.003.200,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(84.504,00)	(507.025,48)
Intereses	Euros				-	93.679,52	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses +2,15%	2,14%	2024	20.108.100,00	326.757,00	19.705.937,62
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(83.857,00)	(587.001,76)
Intereses	Euros				-	1.265,85	-
					68.668.100,00	1.253.334,58	57.344.021,32
Total					**96.330.752,96**	**1.253.334,58**	**85.556.326,29**

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

Anexo VI

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

para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 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
Relación gasto por impuesto sobre beneficios y la pérdida del ejercicio

para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 31 de diciembre de 2016

	Euros		
2016	**Pérdidas y ganancias**	**Patrimonio neto**	**Total**
Importe neto de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(4.177.580,15)	-	(4.177.580,15)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

Este anexo forma parte integrante de la nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, junto con la cual debería ser leído.

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 ha iniciado su actividad durante el presente ejercicio.

   Está en su periodo de inversión en el que comprará activos inmobiliarios para su desarrollo y gestión.

   El capital de la sociedad de 39.391 miles de euros y la financiación de los accionistas de 12.662 miles de euros junto con las financiaciones obtenidas por las participadas ha llevado a la adquisición de activos por un valor contable a 31 de diciembre de 2016 de 120 millones de euros.

2. Investigación y Desarrollo

   Durante el ejercicio 2016 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

   Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha realizado a su nombre transacción alguna con acciones propias, ni las poseía en cartera de cierre.

4. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero.

   (a) Factores de riesgo financiero

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

   La gestión del riesgo está controlada por el departamento de gestión 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 nocionales contratados.

5. Instrumento financieros derivados

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto 1, 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.

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

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto 2, 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.

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

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto 3, 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2016 es de 8.899 euros.

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 40 días, superando el límite establecido por la Ley de Morosidad dado que hay acuerdos con proveedores cuyo vencimiento de pago es superior al límite.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

Los hechos posteriores ocurridos desde el 1 de enero de 2017 son los siguientes:

- MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U adquiere con fecha 30 de junio de 2017, mediante escritura de compraventa, una nave industrial en Seseña, Toledo por un importe total activado de 8.410 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. En la misma fecha se procedió a firmar un contrato de préstamo de 7,315 millones de euros de los que se han dispuesto 4,4 millones de euros para la adquisición, pudiendo disponer la sociedad del préstamo pendiente para la realización de obras en la nave.

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se ha procedido en fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo ha pasado a ser el único propietario del edificio en que se engloba el mismo. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito con garantía hipotecaria por importe de 1,5 millones de euros, con vencimiento en ejercicio 2024, y que mantiene las mismas condiciones que el préstamo hipotecario que ya tenía dicha sociedad participada. Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2024.

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. se ha procedido a la adquisición de determinados inmuebles situados en el 22@ de Barcelona, formalizándose las escrituras de compraventa en los meses de julio, agosto y octubre de 2017, por un importe total de 30 millones de euros, incluido en dicho importe los gastos asociados a dichas adquisiciones. Parte del pago de dichas compras ha sido aplazada hasta los meses de julio, agosto y septiembre de 2018

Adicionalmente, se ha procedido a formalizar en escritura pública de fecha 27 de octubre de 2017 una ampliación de capital por importe de 3.350 miles de euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona. Con dicha aportación la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. pierde la condición de sociedad unipersonal. Dicha sociedad participada se acogió al régimen de SOCIMI en fecha 12 de julio de 2017, tal y como se ha indicado en la nota 1. En este sentido, a la fecha de preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, dicha sociedad participada no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, estimándose que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley.

- MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., procedió a la adquisición con fecha 21 de julio de 2017, mediante escritura de compraventa, un edificio de oficinas en Madrid, figurando un importe total activado por dicha adquisición de 16.755 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. En la misma fecha se firmón un crédito hipotecario con entidad financiera de 9,5 millones de euros. Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2022.

- Con fecha 3 de agosto de 2017 MRE-III-Proyecto Siete, S.L.U. se formalizó un contrato de compraventa de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara y se realizó un depósito de 1,5 millones de euros. Dicho contrato establece unas condiciones, que han de cumplirse para que se lleve a cabo la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad del inmueble antes del 28 de diciembre de 2017.

- Con fecha 9 de octubre de 2017 se firmó una oferta vinculante para la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m2.

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 27 de octubre de 2017, 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 comprendido entre el 20 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

Sr. Javier Faus	Sra. Cristina Badenes	Sr. Adalberto Cordoncillo

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

Estados Financieros Intermedios Consolidados

30 de septiembre de 2017

Informe de Gestión Intermedio Consolidado

Periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017

(Junto con el Informe de Revisión Limitada)

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

Informe de Revisión Limitada sobre Estados Financieros Intermedios Consolidados

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

Informe sobre las Estados Financieros Intermedios Consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") y sociedades dependientes, que comprenden el balance consolidado a 30 de septiembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y las notas explicativas consolidadas correspondientes al periodo de nueve meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad son responsables de la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de septiembre de 2017 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con lo principios y criterios contables contenidos en el mismo.

KPMG Auditores S.L., sociedad española de responsabilidad limitada y firma miembro de la red KPMG de firmas independientes afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), sociedad suiza.

Reg. Mer Madrid, T. 11.961, F. 90, Sec. 8, H. M -188.007, Inscrip. 9
N.I.F. B-78510153

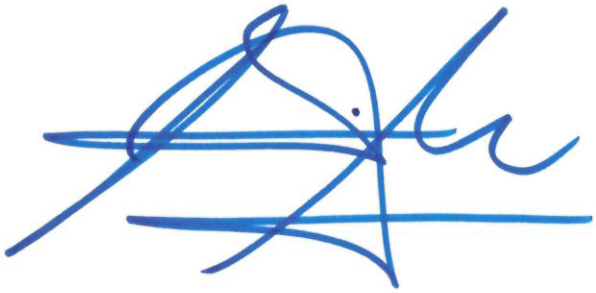
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión intermedio consolidado adjunto del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad consideran oportunas sobre los hechos importantes acaecidos en este período y su incidencia en los estados financieros intermedios consolidados presentados, de los que no forma parte. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con los estados financieros intermedios consolidados del período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017. Nuestro trabajo se limita a la verificación del informe de gestión intermedio consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado para su inclusión en el "Documento Informativo de Incorporación al Mercado" establecido por el artículo tercero apartado 2 de la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 14/2016 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

KPMG Auditores, S.L.



José Mª de Hita Planella

30 de noviembre de 2017

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

Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, e informe de gestión intermedio consolidado

(Junto con el Informe de Revisión Limitada)

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

Balance consolidado

a 30 de septiembre de 2017

(Expresados en euros)

Activo	*Nota*	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**173.724.822,44**	**119.967.293,40**
Terrenos		53.626.397,30	43.030.072,03
Construcciones		91.160.594,18	76.752.836,63
Inversiones en adaptación y anticipos		28.937.830,96	184.384,74
Inversiones financieras a largo plazo		**1.506.617,06**	**1.199.593,98**
Créditos a empresas	**Nota 9**	74.322,86	149.846,00
Derivados	**Nota 9 y 10**	48.690,37	8.898,94
Otros activos financieros	**Nota 9**	1.383.603,83	1.040.849,04
Total activos no corrientes		**175.231.439,50**	**121.166.887,38**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**2.191.219,91**	**1.152.369,59**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	**Nota 9**	731.136,30	614.292,54
Deudores varios	**Nota 9**	520.958,48	151.983,44
Personal		1.610,00	-
Activos por impuestos corrientes	**Nota 14**	2.604,25	872,75
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 9 y 14**	934.910,88	385.220,86
Inversiones financieras a corto plazo	**Nota 9**	**485.720,18**	**98.380,55**
Créditos a empresas		100.673,49	98.380,55
Otros		385.046,69	-
Periodificaciones a corto plazo		**628.877,85**	**53.213,40**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**25.988.790,90**	**2.487.179,05**
Tesorería		25.988.790,90	2.487.179,05
Total activos corrientes		**29.294.608,84**	**3.791.142,59**
Total activo		**204.526.048,34**	**124.958.029,97**

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

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

Balance consolidado

a 30 de septiembre de 2017

(Expresados en euros)

Patrimonio Neto y Pasivo	*Nota*	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Fondos propios	**Nota 11**	**70.113.040,23**	**35.213.984,85**
Capital			
Capital escriturado		78.500.000,00	39.391.565,00
(Acciones y participaciones de la Sociedad dominante)		(300.000,00)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.177.580,15)	-
Resultado del periodo/ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(3.909.379,62)	(4.177.580,15)
Total patrimonio neto		**70.113.040,23**	**35.213.984,85**
Deudas a largo plazo	**Nota 13**	**116.785.158,28**	**87.133.840,64**
Deudas con entidades de crédito		68.714.500,93	57.344.021,32
Derivados	**Nota 10**	156.895,82	258.877,41
Otros pasivos financieros		47.913.761,53	29.530.941,91
Total pasivos no corrientes		**116.785.158,28**	**87.133.840,64**
Deudas a corto plazo	**Nota 13**	**15.405.653,67**	**1.253.334,58**
Deudas con entidades de crédito		2.644.842,36	1.253.334,58
Otros pasivos financieros		12.760.811,31	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**2.222.196,16**	**1.301.709,26**
Acreedores varios	**Nota 13**	1.909.672,16	1.257.846,63
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 14**	312.524,00	36.283,88
Anticipos de clientes		-	7.578,75
Periodificaciones a corto plazo		-	55.160,64
Total pasivos corrientes		**17.627.849,83**	**2.610.204,48**
Total patrimonio neto y pasivo		**204.526.048,34**	**124.958.029,97**

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

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

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
correspondiente al periodo de nueve meses terminado en 30 de septiembre de 2017

(Expresadas en euros)

	Nota	*30 de septiembre de 2017*	*30 de septiembre de 2016*
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 17**	**5.887.155,61**	**1.190.352,35**
Prestaciones de servicios		5.887.155,61	1.190.352,35
Otros ingresos de explotación		**1.787.648,50**	**261.272,44**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.787.648,50	261.272,44
Gastos de personal		**(126.058,04)**	**(48.331,30)**
Sueldos, salarios y asimilados		(98.557,42)	(37.816,99)
Cargas sociales	**Nota 17**	(27.500,62)	(10.514,31)
Otros gastos de explotación		**(8.697.833,36)**	**(4.128.899,28)**
Servicios exteriores		(7.540.343,14)	(4.111.213,27)
Tributos		(1.157.490,22)	(17.686,01)
Amortización del inmovilizado	**Nota 5**	**(1.261.198,21)**	**(281.741,52)**
Otros resultados		**1.019.357,79**	**-**
Resultado de explotación		**(1.390.927,71)**	**(3.007.347,31)**
Ingresos financieros		**31.641,59**	**-**
De terceros		31.641,59	-
Gastos financieros		**(2.691.866,52)**	**(623.042,76)**
De terceros		(2.691.866,52)	(623.042,76)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 10**	**141.773,02**	**(560.371,18)**
Cartera de negociación y otros		141.773,02	(560.371,18)
Resultado financiero		**(2.518.451,91)**	**(1.183.413,94)**
Resultado antes de impuestos		(3.909.379,62)	(4.190.761,25)
Resultado del ejercicio		**(3.909.379,62)**	**(4.190.761,25)**

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado
correspondiente al periodo de nueve meses terminado en 30 de septiembre de 2017

(Expresados en euros)

	30 de septiembre de 2017	*30 de septiembre de 2016*
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.909.379,62)	(4.190.761,25)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(3.909.379,62)	(4.190.761,25)

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

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado en 30 de septiembre de 2017

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Reservas y resultados de ejercicios anteriores	Acciones y participaciones en patrimonio propias y de la sociedad dominante	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**39.391.565,00**	-	-	**(4.177.580,15)**	**35.213.984,85**
Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(3.909.379,62)	**(3.909.379,62)**
Operaciones con socios o propietarios					
Aumentos de capital	39.108.435,00	-	-	-	**39.108.435,00**
Acciones propias adquiridas	-	-	(300.000,00)	-	**(300.000,00)**
Distribución de la pérdida del ejercicio anterior	-	(4.177.580,15)	-	4.177.580,15	-
Saldo al 30 de septiembre de 2017	**78.500.000,00**	**(4.177.580,15)**	**(300.000,00)**	**(3.909.379,62)**	**70.113.040,23**

	Capital escriturado	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 20 de enero de 2016	-	-	-
Ingresos y gastos reconocidos	-	(4.190.761,25)	**(4.190.761,25)**
Operaciones con socios o propietarios			
Constitución	100.000,00	-	**100.000,00**
Aumentos de capital	39.291.565,00		**39.291.565,00**
Saldo al 30 de septiembre de 2016	**39.391.565,00**	**(4.190.761,25)**	**35.200.803,75**
Ingresos y gastos reconocidos	-	13.181,10	13.181,10
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**39.391.565,00**	**(4.177.580,15)**	**35.213.984,85**

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

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

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
correspondiente al periodo de nueve meses terminado en 30 de septiembre de 2017

(Expresado en euros)

	30 de septiembre de 2017	30 de septiembre de 2016
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(3.909.379,62)**	**(4.190.761,25)**
Ajustes del resultado		
Amortización del inmovilizado	1.261.198,21	281.741,52
Ingresos financieros	(31.641,59)	-
Gastos financieros	2.691.866,52	623.042,76
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(141.773,02)	560.371,18
Periodificaciones	(630.825,09)	(281.052,28)
Cambios en el capital corriente		
Deudores y cuentas a cobrar	(485.818,80)	(270.654,13)
Otros activos corrientes	(553.031,52)	(352.446,93)
Acreedores y otras cuentas a pagar	887.283,57	1.609.939,11
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
Pagos de intereses	(2.724.917,06)	(178.255,86)
Cobros de intereses	31.641,59	-
Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de explotación	(3.605.396,81)	(2.198.075,88)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		
Pagos por inversiones		
Inversiones inmobiliarias	(41.983.928,67	(91.316.981,93)
Otros activos financieros	(727.801,48)	(723.569,40)
Cobros por desinversiones		
Otros activos financieros	73.230,20	-
Flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de inversión	(42.638.499,95)	(92.040.551,33)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	39.108.435,00	39.391.565,00
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad dominante	(300.000,00)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con accionistas	17.191.565,06	12.662.652,96
Deudas con entidades de crédito	13.900.000,00	40.562.943,32
Deudas con empresas vinculadas	-	15.000.000,00
Otros pasivos financieros	583.564,76	774.463,71
Devolución y amortización de		
Deudas con entidades de crédito	(738.056,21)	-
Flujos de efectivo netos de las actividades de financiación	69.745.508,61	108.391.624,99
Aumento neto del efectivo o equivalentes	23.501.611,85	14.152.997,78
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	2.487.179,05	-
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	25.988.790,90	14.152.997,78

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

(1) Información General

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

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

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

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

(a) La tenencia e inversión de activos financieros y de cualquier otro tipo, obligaciones, acciones, participaciones sociales, así como participaciones en otras sociedades y/o entidades, con independencia de su objeto social, y la compra, venta, arrendamiento y gravamen, en cualquier de sus formas, de valores, a excepción del arrendamiento financiero y de las actividades reservadas a las entidades de inversión colectiva, sociedades, y agencias de valores.

(b) La identificación, adquisición, tenencia, administración, gestión, transmisión, enajenación y/o arrendamiento (distinto al arrendamiento financiero) de cualquier clase de bienes inmuebles, así como el desarrollo de actividades de promoción inmobiliaria.

(c) La identificación, adquisición, tenencia, administración, gestión, transmisión y/o enajenación de cualquier tipo de empresa, actuando como sociedad tenedora de las acciones y/o participaciones sociales y/o cualquier tipo de participación en dichas empresas y/o entidades, así como la prestación de cualquier tipo de servicio de carácter económico, controlable, legal, fiscal y/o financiero, entre otros, a las referidas empresas y/o entidades, con independencia de su objeto social y de la nacionalidad de las mismas, incluyendo la concesión de cualquier tipo de préstamo y/o crédito, cuando sea necesario.

(d) La adquisición por cualquier medio de todo tipo de préstamos, créditos y/o deudas (ya sea con carácter individual y/o como parte de una cartera) que tengan como activo subyacente bienes inmuebles, garantías hipotecarias y/o cualquier otro tipo de derecho real de garantía.

SOCIMI, Ley 11/2009

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

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

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

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

(Continúa)

- 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.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 12 julio de 2017.

- 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 28 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 28 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 28 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 28 de septiembre de 2017.

- MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.

- MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.

- MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.

Dichas sociedades participadas en un 100% por la Sociedad, tiene como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y están sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a política obligatoria estatutaria de distribución de beneficios.

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

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

   Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley (sociedades con un objeto social principal correspondiente a la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento). Dicho porcentaje figura cumplido a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

(Continúa)

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

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

   (b) de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

   Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley. Dicho porcentaje figura cumplido a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

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

   El plazo se computará:

   (a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   (b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

   Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

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 11.

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

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

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades sujetas a dicho régimen.

   - El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones, realizadas una vez transcurridos los plazos establecidos en los requisitos de inversión, siendo reinvertido el resto de dichos beneficios en el plazo de los tres años posteriores a dicha transmisión, y en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad.

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

   Las sociedades participadas durante el ejercicio 2016 obtuvieron pérdidas, por lo que en cumplimiento de los requisitos mercantiles no han sido distribuidos dividendos a la Sociedad durante el ejercicio 2017, y adicionalmente, la Sociedad también obtuvo pérdidas durante el ejercicio 2016, por lo que por los motivos anteriores, no fué necesario para el ejercicio 2016 la distribución de dividendos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En relación al periodo de 9 meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, figuran las sociedades MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. y MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. que han generado beneficios durante dicho periodo, estimándose que a 31 de diciembre de 2017 seguirán generando beneficios, por lo que será obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de sociedades del Grupo han generado pérdidas a 30 de septiembre de 2017.

   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.

(Continúa)

En este sentido, a 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2017 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 cumplía con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad estima que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley, estableciéndose su cumplimiento antes de 31 de diciembre de 2017.

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

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 (en adelante los "Estados Financieros Intermedios Consolidados") han sido preparados a partir de los registros contables de Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A. y de las sociedades dependientes. Los estados financieros intermedios consolidados del período de nueve meses finalizando el 30 de septiembre de 2017, se han preparado 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 consolidado y de la situación financiera consolidada al 30 de septiembre de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidado correspondientes al periodo de nueve meses terminado en dicha fecha.

Esta información se ha preparado para su inclusión en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, establecido por el artículo tercero Apartado 2 de la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado alternativo bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI).

Los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido preparados por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 24 de noviembre de 2017.

(b) Comparación de la información

Tal y como se detalla en la nota 1, la Sociedad se constituyó el 20 de enero de 2016, por lo que su ejercicio social en el ejercicio anterior correspondía al ejercicio comprendido entre el 20 de enero de 2016 y el 31 diciembre de 2016. Asimismo, el periodo actual comprende el periodo de nueve meses comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017. En este sentido, a efectos de comparación se ha incluido en el balance consolidado comparativo con 31 de diciembre de 2016, mientras que en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, y en el estado de flujos de efectivo se ha incluido como comparativo el periodo comprendido entre el 20 de enero de 2016 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 30 de septiembre de 2016.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

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

(Continúa)

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

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

- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia.
- Estimaciones e hipótesis utilizadas para evaluar la necesidad de reconocer provisiones, principalmente, por reclamaciones diversas con clientes.
- Evaluación de la clasificación de los instrumentos financieros como instrumentos de patrimonio neto propios o como pasivos financieros.(véase nota 4(f))

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de septiembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(3) Distribución de Resultados

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

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

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.

(Continúa)

(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 financiera y de explotación, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, en el ejercicio 2017 se han constituido las siguientes sociedades, figurando el ejercicio para estas sociedades el comprendido entre la fecha de constitución y el 30 de septiembre de 2017:

- MRE-III Proyecto Seis, S.L.U. se constituyó el 6 de junio de 2017.
- MRE-III Proyecto Siete, S.L.U. se constituyó el 6 de junio de 2017.
- MRE-III Proyecto Ocho, S.L.U. se constituyó el 20 de julio de 2017.

(Continúa)

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

(b) 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 beneficios o pérdidas por las diferencias de cambio surgidas en la cancelación de los saldos provenientes de transacciones en moneda extranjera, se reconocen como ingreso o como gasto, según corresponda, en el momento en que se producen.

(c) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica en este epígrafe los 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 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 periodo que medie entre el pago y la recepción del activo exceda de un año, los anticipos devengan intereses al tipo incremental del proveedor.

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

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

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
Inmuebles	Lineal	50
Instalaciones técnicas	Lineal	10

(d) 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 octubre de 2017.

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

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

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

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

(e) Arrendamientos

(i) Contabilidad del arrendador

El Grupo ha cedido el derecho de uso de los inmuebles indicados en la Nota 6, bajo contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamientos en los que el Grupo transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

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

Arrendamientos operativos

(Continúa)

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

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

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

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

(f) 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)

(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.

(viii) Pasivos financieros

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

(Continúa)

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 13) 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 pasivos financieros

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

(g) Contabilidad de operaciones de cobertura

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

(h) 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.

(i) 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.

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

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 (e) anterior.

(k) 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 se reconocen como menos gasto por impuesto sobre beneficios en el ejercicio en que se devengan.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante monitoriza el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha Ley, con el objetivo de mantener 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.

(Continúa)

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que:

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

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

(iii) Valoración

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

(l) 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 doces 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.

- 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.

(m) Medioambiente

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

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

(5) Inversiones Inmobiliarias

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

	Euros				
	30 de septiembre de 2017				
Descripción	Terrenos	Construcciones	Inversiones en curso	Anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2017	43.030.072,03	77.420.671,59	184.384,74	-	120.635.128,36
Altas	10.596.325,27	15.484.571,02	27.437.830,96	1.500.000,00	55.018.727,25
Traspasos	-	184.384,74	(184.384,74)	-	-
Coste al 30 de septiembre de 2017	53.626.397,30	93.089.627,35	27.437.830,96	1.500.000,00	175.653.855,61
Amortización acumulada al 1 de enero de 2017	-	(667.834,96)	-	-	(667.834,96)
Amortizaciones	-	(1.261.198,21)	-	-	(1.261.198,21)
Amortización acumulada al 30 de septiembre de 2017	-	(1.929.033,17)	-	-	(1.929.033,17)
Valor neto contable al 30 de septiembre de 2017	53.626.397,30	91.160.594,18	27.437.830,96	1.500.000,00	173.724.822,44

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

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 está compuesto por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Adquisición con fecha 30 de junio de 2017 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U., de una nave industrial en Seseña, Toledo por un importe total activado de 8.410 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicha nave se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de septiembre de 2017 un 65,26% de la superficie total disponible.

  Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 4.372.916,68 euros.

(Continúa)

- Adquisición en los meses de julio y agosto de 2017 de varios inmuebles sitos en la zona del 22@ de Barcelona mediante varias escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. por un importe total de 27,6 millones de euros, incluido en dicho importe los gastos asociados a dichas adquisiciones. Parte del pago de dichas compras ha sido aplazada hasta los meses de julio, agosto y septiembre de 2018, siendo el impacto de la actualización de dichos pagos aplazados un importe total de 330 miles de euros, importe que reduce el coste de adquisición de dichos inmuebles. En este sentido figura en los epígrafes Otros pasivos financieros a largo plazo y Otros pasivos financieros a corto plazo un importe de 471 miles de euros y 12.563 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los importes aplazados por la adquisición de dichos inmuebles que se valoran a coste amortizado. Como garantía de pago de dichos importes aplazados figuran hipotecas sobre los inmuebles a favor de los vendedores de los mismos. Asimismo, figuran condiciones suspensivas en las escrituras de compraventa en el caso que no se pague dichos importes aplazados. Los administradores de la Sociedad estiman remoto que no se proceda a efectuar el pago de los importes restantes.

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

  El objeto de dichos inmuebles es proceder a la demolición de las construcciones que figuran en los mismos, y así proceder a la construcción de diversos edificios de oficinas y viviendas, siendo las mismas gestionadas mediante su alquiler. En este sentido, se ha procedido a la activación durante el ejercicio 2017 de costes de los estudios previos para proceder al derribo de las construcciones que figuran en dichos inmuebles, por un importe total de 71 miles de euros. Por lo anterior, todos los importes activados por la adquisición y adecuación de dichos inmuebles figuran registrados en epígrafe de "Inversiones en adaptación y anticipos", dentro de Inversiones Inmobiliarias.

- Adquisición con fecha 21 de julio de 2017 mediante escritura de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U., de un edificio de oficinas en Madrid, figurando un importe total activado por dicha adquisición de 16.755 miles de euros, incluyendo en dicho importe los costes asociados a dicha compra. Dicho edificio de oficinas se gestiona mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de septiembre de 2017 un 100,00% de la superficie total disponible.

  Dicho activo, que figura como inversión inmobiliaria, está afecto a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 9.500.000,00 euros.

- Se ha reconocido como anticipos de inversiones inmobiliarias un importe de 1.500.000 euros correspondiente a un anticipo por la compra de un almacén logístico situado en Alovera, Guadalajara, siendo dicho anticipo y la adquisición de dicho almacén regulados mediante contrato de compraventa de fecha 3 de agosto de 2017 formalizada por parte de MRE-III- Proyecto Siete, S.L.U. Dicho contrato establece una serie de condiciones a ser cumplidas por el comprador y por el vendedor, siendo la fecha límite para la formalización de la escritura pública de transmisión de la propiedad del inmueble el 28 de diciembre de 2017. En caso de que la compraventa finalmente no se ejecutara, la sociedad participada podría perder dicho anticipo. A la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios consolidados se ha dado cumplimiento a la mayor parte de las condiciones a cumplir, no previéndose probable escenario en que no se ejecute la compraventa.

(Continúa)

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

- Adquisición con fecha 29 de abril de 2016 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U., de nueve inmuebles entre edificios, oficinas y nave industrial, en Alcobendas, Pozuelo de Alarcón, Madrid, Guadalajara, y Hospitalet de Llobregat, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de septiembre de 2017 un 64% de la superficie total disponible (un 63% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2016).

  Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras, según se indica en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 21.444.359,00 euros, siendo a 31 de diciembre de 2016 de 21.835.000,00 euros.

- Adquisición con fecha 6 de octubre de 2016 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U., de dos inmuebles destinados a oficinas, ambos ubicados en Viladecans (Barcelona), siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 30 de septiembre de 2017 un 83% de la superficie total disponible (un 81% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2016).

  Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con dos entidades financieras según figura en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 18.142.400,00 euros (siendo a 31 de diciembre de 2016 de 18.560.000,00 euros).

- Adquisición con fecha 30 de septiembre de 2016 mediante escrituras de compraventa por parte de MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U., de seis inmuebles: Diagonal, Esplugues, Inbisa, Tenaria, Sant Joan y la Estrella, destinados a oficinas, ubicados en Barcelona, Esplugues de Llobregat, Hospitalet de Llobregat, Pamplona, Barcelona y Aoiz, respectivamente, siendo dichos inmuebles gestionados todos ellos mediante el alquiler a terceros, manteniendo alquilado a 31 de diciembre de 2016 un 91% de la superficie total disponible (un 90% de la superficie total disponible a 31 de diciembre de 2016).

  Dichos activos, que figuran como inversiones inmobiliarias, están afectos a una hipoteca con una entidad financiera, según se indica en la nota 13, cuyo saldo pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 es de 19.806.478,48 euros (siendo a 31 de diciembre de 2016 de 20.032.694,62 euros).

a) Bienes totalmente amortizados

   A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

b) Seguros

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

c) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 30 de septiembre de 2017 es como sigue:

		Euros			
		30.09.2017			
Descripción	% no ocupado	Coste	Amortización acumulada	Correcciones valorativas	Neto
Edificio Omega	65,37%	8.299.199,91	(142.272,64)	-	8.156.927,27
Julian Camarillo, 29 CityPark	69,36%	4.225.733,04	(85.789,55)	-	4.139.943,49
Julian Camarillo 29, Diapason	79,60%	882.764,74	(9.827,21)	-	872.937,53
Bruselas CityPark	53,12%	635.850,14	(12.076,96)	-	623.773,18
Atenas CityPark	62,23%	973.751,62	(17.497,41)	-	956.254,21
Londres CityPark	11,63%	302.119,49	(5.467,08)	-	296.652,41
Edificio Australia, Viladecans	11,42%	1.920.023,56	(29.005,84)	-	1.891.017,72
Edificio Brasil, Viladecans	24,58%	3.543.472,67	(53.618,54)	-	3.489.854,13
Diagonal 453, Barcelona	26,84%	1.212.609,91	(13.551,67)	-	1.199.058,24
Av. Paisos Catalans - Esplugues	19,69%	2.555.485,17	(30.784,89)	-	2.524.700,28
La Estrella - Tajonar - Pamplona	100,00%	176.469,23	(2.840,50)	-	173.628,73
Toledo – Nave Seseña	34,74%	2.924.372,46	(7.700,93)	-	2.916.671,53
Suelo 22@	100,00%	27.337.739,74	0,00	-	27.337.739,74
		54.989.591,68	(410.433,22)	-	54.579.158,46

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

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

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

	Euros	
	Nueve meses finalizados a 30 de septiembre de 2017	Nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016
Ingresos por alquiler	7.674.804,11	1.451.624,79
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(3.523.364,35)	(493.542,38)
De las inversiones que no generan ingresos	(1.103.497,78)	(276.357,55)
Neto	3.047.941,98	681.724,86

(Continúa)

(6) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, un porcentaje significativo de la superficie total disponible (75,33%), siendo los contratos más significativos contratos con duraciones entre dos y doce años.

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

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
Hasta un año	5.960.735,16	3.500.990,00
Entre uno y cinco años	9.134.227,63	2.597.736,00
Más de cinco años	2.896.673,31	201.913,00
	17.991.636,10	**6.300.639,00**

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de octubre de 2017.

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

(Continúa)

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 nocionales contratados.

(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	
	30 de septiembre de 2017	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias		
Instrumentos financieros derivados	48.690,37	-
Total	48.690,37	-
Préstamos y partidas a cobrar		
Créditos a terceros	74.322,86	100.673,49
Otros	-	370.038,35
Depósitos y fianzas	1.383.603,83	15.008,34
Valores representativos de deuda		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	731.136,30
Deudores varios	-	520.958,48
Personal	-	1.610,00
Total	1.457.926,69	1.739.424,96
Total activos financieros	**1.506.617,06**	**1.739.424,96**

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

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

(9) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Inversiones financieras

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

	30 de septiembre de 2017	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados de cobertura	48.690,37	-
Préstamo	74.322,86	100.673,49
Otros		370.038,35
Depósitos y fianzas	1.383.603,83	15.008,34
Total	**1.506.617,06**	**485.720,18**

	31 de diciembre de 2016	
	No corriente	Corriente
No vinculadas		
Instrumentos financieros derivados de cobertura	8.898,94	-
Préstamo	149.846,00	98.380,55
Depósitos y fianzas	1.040.849,04	-
Total	**1.199.593,98**	**98.380,55**

Los activos financieros que tiene el Grupo, corresponden principalmente a las fianzas que ha recibido de los clientes por el arrendamiento de espacios y que está obligada a depositar en el organismo pertinente (INCASOL, Instituto de la Vivienda de Madrid, en la Consejería de Fomento de Castilla la Mancha, etc, según corresponda a su localización). Los edificios ubicados en Navarra no tienen obligación de depositar la fianza. Dentro del

(Continúa)

epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha depositado en los organismos públicos; y en contraposición dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver Nota 13).

Por otra parte, se registra un préstamo concedido a uno de los arrendatarios del que figura pendiente de pago a 30 de septiembre de 2017 un importe de 174.996,35 euros (a 31 de diciembre de 2016 el importe pendiente asciende a 248.226,55 euros), con vencimiento el 26 de mayo de 2019.

En concepto de instrumentos de cobertura figura el valor de determinados derivados que mantienen algunas sociedades dependientes a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 (ver Nota 10).

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
	Corriente	Corriente
Vinculadas		
Anticipos a acreedores	477.281,05	-
No vinculadas		
Clientes	731.136,30	614.292,54
Otros deudores	43.677,43	151.983,44
Personal	1.610,00	-
Administraciones Públicas por impuesto sobre sociedades	2.604,25	872,75
Otros créditos con las Administraciones Públicos	934.910,88	385.220,86
Total	2.191.219,91	1.152.369,59

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

(c) Clasificación por vencimientos

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

(Continúa)

(10) Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase nota 13). 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.

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

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 39.958,33 euros como pasivo no corriente (a 31 de diciembre de 2016 era de 118.715 euros como pasivo no corriente), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 41.656,20 euros como pasivo no corriente (115.276 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo(véase nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 1.891,54 euros como pasivo no corriente (12.025 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 1.891,54 euros como pasivo no corriente (12.861 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

(Continúa)

- 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 péstamo (véase Nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 30 de septiembre de 2017 es de 48.690,37 euros como activo no corriente (8.899 euros a 31 de diciembre de 2016 como activo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco de Santander, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo (véase Nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 30 de septiembre de 2017 es de 71.498,21 euros como pasivo no corriente.

(11) Fondos Propios

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

(a) Capital

A 30 de septiembre de 2017 el capital social asciende a 78.500.000,00 euros representado por 78.500.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, A 31 de diciembre de 2016 el capital social ascendía a 39.391.565,00 euros, representado por 39.391.565 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

(Continúa)

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

Sociedad	30 de septiembre de 2017		31 de diciembre de 2016	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
The Church Pension	12.366.896	15,75%	-	-
Periza Industries S.à.r.l.	10.305.745	13,13%	14.251.217	36,18%
Dreof II UK Meridia Holdings I Limited	7.557.547	9,63%	4.738.407	12,03%
Dreof II UK Meridia Holdings II Limited	3.435.248	4,38%	4.738.407	12,03%
Dreof II UK Meridia Holdings III Limited	3.435.248	4,38%	4.738.407	12,03%
	37.100.684	**47,27%**	**28.466.438**	**72,27%**

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Euros	
	Acciones ordinarias	
	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
A inicio del periodo/ejercicio	39.391.565,00	-
Constitución	-	100.000,00
Ampliaciones de capital	39.108.435,00	39.291.565,00
Adquisición de acciones propias	(17.989.542,00)	
Venta de acciones propias	17.689.542,00	
A fin del período/ejercicio	78.200.000,00	39.391.565,00

Pese a que el patrimonio de la Sociedad a 30 de septiembre de 2017 está por debajo del capital social, situándose en un 93% del mismo (95% a 31 de diciembre de 2016), esta situación viene principalmente ocasionada por gastos de constitución de la Sociedad, siendo dicha situación revertida en los ejercicios siguientes, y no observándose necesidades de tesorería que no puedan ser suscritas con los fondos propios de la Sociedad, así como con las futuras aportaciones de fondos de los accionistas para las adquisiciones a realizar en los próximos años. Por lo tanto, no nos encontramos ante una situación en que figuren dudas sobre la aplicación del principio de gestión continuada, pese a haber una situación en que el patrimonio es inferior al capital social.

Se ha aumentado el capital social a 30 de septiembre de 2017 por un importe de 13.478.670,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de junio de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de junio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 18 de julio de 2017.

Se ha aumentado el capital social a 30 de septiembre de 2017 por un importe de 7.629.765,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 19 de julio de 2017, formalizada en escritura pública el 20 de julio de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 23 de agosto de 2017.

Se ha aumentado el capital social a 30 de septiembre de 2017 por un importe de 18.000.000,00 euros, correspondientes a una ampliación de capital aprobada por Junta General de fecha 29 de septiembre de 2017, formalizada en escritura pública el 29 de septiembre de 2017 e inscrita en el Registro Mercantil en fecha 17 de octubre de 2017.

(Continúa)

(b) Autocartera

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

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

		Euros	
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 01.01.2017	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.689.542)	(17.689.542,00)	1,00
Saldo al 30.09.2017	300.000	300.000,00	1,00

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

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

	30 de septiembre de 2017		
		Euros	
Sociedad	Número	Nominal	Coste
MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A.	300.000	300.000	300.000
	300.000	300.000	300.000

El destino final previsto para estas acciones es su puesta a disposición del proveedor de liquidez en el momento de la incorporación de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil previsto para antes de 31 de diciembre de 2017.

(12) Pasivos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

(Continúa)

(13) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	Euros	
	30.09.2017	
	No corriente	Corriente
Vinculada		
Deudas accionistas con tipo de interés fijo	29.854.218,02	-
Intereses créditos accionistas	686.334,48	-
Deudas accionistas con tipo de interés contingente	15.000.000,00	-
Intereses	64.462,55	165.760,84
No vinculadas		
Deudas con entidades de crédito	70.565.562,69	2.700.591,47
Deudas con entidades de crédito (comisiones y otros gastos que restan del pasivo del crédito)	(1.851.061,76)	(323.484,25)
Intereses	-	267.735,14
Instrumentos financieros derivados de negociación	156.895,82	-
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	1.837.739,15	31.259,22
Proveedores de inmovilizado	471.007,33	12.563.791,25
Total	**116.785.158,28**	**15.405.653,67**

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

Como Deudas con vinculadas figuran los siguientes contratos de préstamo:

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

(Continúa)

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

- Préstamo formalizado el 27 de abril de 2016 entre MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 27 de abril de 2031. En este momento se deberá pagar el importe entregado inicialmente, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Santander, S.A. y CaixaBank, S.A. El préstamo devenga un interés del 15,15% sobre el resultado neto, no aplicando dicho devengo a 30 de septiembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016.

- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido por Banco Sabadell, S.A. y CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 33,56% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 intereses por importe de 87.827,20 euros (no aplicando dicho devengo de intereses a 31 de diciembre de 2016).

- Préstamo formalizado el 29 de septiembre de 2016 entre MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. y el accionista de la Sociedad, Periza Industries S.à.r.l., por importe total de 5.000.000 euros, cuyo vencimiento es el 29 de septiembre de 2031, ya que está subordinado al préstamo concedido CaixaBank, S.A., no pudiendo amortizar hasta que el crédito con entidades financieras haya sido amortizado totalmente. El préstamo devenga un interés del 30,1% sobre el resultado neto, habiendo devengado durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 intereses por importe de 142.396,19 euros (no aplicando dicho devengo a 31 de diciembre de 2016).

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

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

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

   Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

   - Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre los Inmuebles, la responsabilidad será del 130% con respecto a las obligaciones garantizadas

   - Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social

   - Poderes irrevocables en favor del prestamista

El valor contable a 30 de septiembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 53.338.597,50 euros (53.130.946,38 euros a 31 de diciembre de 2016). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 se incumplen los ratios financieros, aunque se está en tiempo para proceder a dicha subsanación, siendo probable que sea subsanado este hecho antes de 31 de diciembre de 2017. Por lo anterior no se encuentra en una causa de resolución anticipada a 30 de septiembre de 2017. A 31 de diciembre de 2016, se cumplían dichos ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo importe alguno de flujo de caja excedentario dado el incumplimiento de los ratios financieros a 30 de septiembre de 2017, sí figurando reconocido a 31 de diciembre de 2016 importe en el corto plazo correspondiente al flujo de caja excedentario que ha sido amortizado en 2017.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 30 de septiembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 31.546.728,44 euros (31.864.944,25 euros a 31 de diciembre de 2016). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, se cumplían los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo a 30 de septiembre de 2017 el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

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

(Continúa)

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria del 130% con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas (derivadas del contrato de préstamo y del contrato de cobertura de tipo de interés).

- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, el contrato de adquisición, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento y cuentas de los prestatarios

- Poderes irrevocables en favor del prestamista

- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social del prestatario, otorgada por la Sociedad dominante a favor del prestamista, en garantía de las obligaciones del prestatario

El valor contable a 30 de septiembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 34.929.316,37 euros (34.971.402,77 euros a 31 de diciembre de 2016). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cumplía los ratios financieros. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo el importe de flujo de caja excedentario que se prevé pagar en el corto plazo.

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

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

El valor contable a 30 de septiembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 8.395.179,44 euros. El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 se cumplen los ratios financieros.

(Continúa)

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

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

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre los Inmuebles, la responsabilidad será del 125% con respecto al importe de la financiación.

- Prenda sobre las participaciones representativas del 100% del capital social

- Prenda de primer rango de los derechos de créditos derivados de los contratos de seguro, el contrato de adquisición, contratos de cobertura de tipo de interés, contratos de arrendamiento y cuentas de los prestatarios

El valor contable a 30 de septiembre de 2017 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 16.708.724,05 euros. El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico. A 30 de septiembre de 2017 se incumplen los ratios financieros, aunque se está en tiempo para proceder a dicha subsanación, siendo probable que sea subsanado este hecho antes de 31 de diciembre de 2017. Por lo anterior no se encuentra en una causa de resolución anticipada a 30 de septiembre de 2017. En este sentido, el préstamo incluye la necesidad de amortización anticipada obligatoria en función del flujo de caja excedentario, no habiéndose reconocido en pasivo corriente a corto plazo importe alguno de flujo de caja excedentario dado el incumplimiento de los ratios financieros.

Fianzas y depósitos corresponde al importe de las fianzas recibidas de los arrendatarios de los inmuebles de la Sociedad (nota 9).

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

(b) Otra información sobre las deudas

(i) Características principales de las deudas

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

(Continúa)

(c) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Euros
	30.09.2017
	Corriente
Vinculadas	
Proveedores y acreedores	52.772,13
No Vinculadas	
Proveedores y acreedores	1.856.900,03
Total	1.909.672,16

	Euros
	31.12.2016
	Corriente
Vinculadas	
Proveedores y acreedores	141.861,19
No Vinculadas	
Proveedores y acreedores	1.115.985,44
Total	1.257.846,63

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 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 30 de septiembre de 2017 no figura importe alguno registrado bajo dicho concepto.

(d) Clasificación por vencimientos

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

(Continúa)

(14) Situación Fiscal

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

	Euros
	30.09.2017
	Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	2.604,25
Impuesto sobre el valor añadido y similares	934.910,88
	937.515,13
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	275.799,15
Seguridad Social	3.648,75
Retenciones	33.076,10
	312.524,00

	Euros
	31.12.2016
	Corriente
Activos	
Activos por impuesto corriente	872,75
Impuesto sobre el valor añadido y similares	385.220,86
	386.093,61
Pasivos	
Impuesto sobre el valor añadido y similares	9.743,51
Seguridad Social	2.813,27
Retenciones	23.727,10
	36.283,88

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

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

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

(a) Impuesto sobre beneficios

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

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

(Continúa)

No figura gasto por impuesto sobre sociedades.

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

	Euros	
Año	**30.09.2017**	**31.12.2016**
2016	(4.177.580,15)	(4.177.580,15)
2017 (provisional)	(5.275.519,53)	-

(15) Información Medioambiental

A 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existían activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se incurrió en gastos relevantes de esta naturaleza durante este ejercicio.

El Consejo de Administración de la Sociedad dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

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

(16) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Los saldos con partes vinculadas figuran en las notas 9 y 13.

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

	Euros		
Nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017	**Accionistas**	**Vinculadas**	**Total**
Gastos			
Servicios recibidos	-	3.543.417,26	3.543.417,26
Intereses crédito	1.263.013,85	-	1.263.013,85
Total Gastos	1.263.013,85	3.543.417,26	4.806.431,11

	Euros		
Nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2016	**Accionistas**	**Vinculadas**	**Total**
Gastos			
Servicios recibidos	-	595.594,56	595.594,56
Intereses crédito	291.528,92	-	291.528,92
Total Gastos	291.528,92	595.594,56	887.123,48

(Continúa)

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

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio 2016 los Consejeros no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta a título de garantía. Asimismo, la Sociedad dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Consejeros de la Sociedad dominante. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 no figura personal de Alta Dirección.

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio 2016 se han satisfecho 31 miles de euros y 31 miles de euros, respectivamente por el seguro de responsabilidad civil para los Consejeros de la Sociedad en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones del cargo.

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

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante no ha realizado con ésta ni con sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

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

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

(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	
	Nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017	**Nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2016**
Ingresos por arrendamientos	5.887.155,61	1.190.352,35
	5.887.155,61	**1.190.352,35**

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.

(Continúa)

(b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	Nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2017	Nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2016
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	27.500,62	10.514,31
	27.500,62	**10.514,31**

(c) Información sobre empleados

A 30 de septiembre de 2017 había cuatro empleados con categoría de administrativo, correspondiendo a tres mujeres y un hombre. No figura a 30 de septiembre de 2017 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

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

(d) Derechos de emisión

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

(18) Honorarios de auditoría

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

	Euros	
	30.09.2017	31.12.2016
Por servicios de auditoría	58.200,00	82.100,00
Por otros servicios	45.000,00	-
	103.200,00	82.100,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio 2016, con independencia del momento de su facturación.

(Continúa)

(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 2016
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.	La Sociedad dominante se ha constituido el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	No figura por motivo de su constitución en el ejercicio 2016, reservas del periodo en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido por dicha Ley.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	Tal y como se ha indicado en la nota 1, los resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad dominante, así como de sus sociedades participadas, y que corresponden al primer ejercicio de actividad de dichas sociedades, son pérdidas, por lo que no se han distribuido dividendos, no resultando por tanto necesario la información requerida en cuanto a distribución de dividendos, requerido por el artículo 11 de dicha Ley. En los 9 meses finalizados el 30 de septiembre de 2017 figura la sociedad dependiente MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. y MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. que tienen beneficios, por lo que en caso de que los mismos se mantengan a 31 de diciembre de 2017 deberá procederse al pago de dividendos en dichas sociedades durante el ejercicio 2018.
d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Las participaciones en el capital de las sociedades participadas, y que se han adherido al régimen de SOCIMI coincide con las fechas de constitución de dichas sociedades, por haberse constituido por la Sociedad, siendo dichas fechas de constitución las siguientes: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. constituida en fecha 22 de marzo de 2016.

Requisito de observación	Información ejercicio 2016
	- MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. constituida en fecha 11 de mayo de 2016. - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2016. - MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. constituida en fecha 6 de junio de 2017. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. constituida en fecha 20 de julio de 2017. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley. - MRE III – Proyecto Trece, S.L.U. constituida en fecha 9 de agosto de 2017, aun no habiendo optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley.

Requisito de observación	Información ejercicio 2016
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	El activo que computa dentro del 80% según se describe en el artículo 3 de dicha Ley, corresponde a la totalidad de los inmuebles adquiridos por las sociedades participadas y que están destinados al arrendamiento, según el siguiente detalle: - MRE III – Proyecto Uno, S.L.U. con una participación por importe de 23.000 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 53.339 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 54.319 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 con un valor neto contable 52.947 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 53.586 miles de euros). - MRE III – Proyecto Dos, S.L.U. con una participación por importe de 9.900 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 31.547 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 32.031 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 con un valor neto contable 31.865 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 31.981 miles de euros). - MRE III – Proyecto Tres, S.L.U. con una participación por importe de 11.600 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 34.929 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 35.326 miles de euros (a 31 de diciembre de 2016 con un valor neto contable de 34.971 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 35.071 miles de euros). - MRE III – Proyecto Cuatro, S.L.U. con una participación por importe de 4.510 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 8.395 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 8.417 miles de euros. - MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. con una participación por importe de 11.650 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 27.338 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 27.338 miles de euros.

Requisito de observación	Información ejercicio 2016
	- MRE III – Proyecto Seis, S.L.U. con una participación por importe de 6.300 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 16.709 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 16.755 miles de euros. - MRE III – Proyecto Siete, S.L.U. con una participación por importe de 1.550 miles de euros, y un importe de Inversiones Inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 de valor neto contable 1.500 miles de euros, y valor sin amortizaciones de 1.500 miles de euros. - MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Diez, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Once, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III – Proyecto Doce, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades. - MRE III - Proyecto Trece, S.L.U. con una participación por importe de 10 miles de euros, y sin inversiones inmobiliarias ni participaciones en otras sociedades.

Requisito de observación	Información ejercicio 2016
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	La Sociedad se ha constituido el 20 de enero de 2016, no figurando por tanto reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido por dicha Ley

(20) Hechos Posteriores

Los hechos posteriores ocurridos desde 30 de septiembre de 2017 son los siguientes:

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se ha procedido con fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo ha pasado a ser el único propietario del edificio en que se engloba el mismo. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito con garantía hipotecaria por importe de 1,5 millones de euros, con vencimiento en ejercicio 2024, y que mantiene las mismas condiciones que el préstamo hipotecario que ya tenía dicha sociedad participada. Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2024.

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. se ha procedido a la adquisición de determinados inmuebles situados en el 22@ de Barcelona, formalizándose las escrituras de compraventa en fechas 16 de octubre de 2017 y 27 de octubre de 2017. Adicionalmente, se ha procedido a formalizar en escritura pública de fecha 27 de octubre de 2017 una ampliación de capital por importe de 3.350 miles de euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona. Con dicha aportación la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. pierde la condición de sociedad unipersonal. Dicha sociedad participada se acogió al régimen de SOCIMI en fecha 12 de julio de 2017, tal y como se ha indicado en la nota 1. En este sentido, a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, dicha sociedad participada no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, estimándose que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley.

- Con fecha 9 de octubre de 2017 se firmó una oferta vinculante para la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m2. Dicha adquisición se formalizó en escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2017. Adicionalmente, se procedió en la misma fecha a formalizar un crédito con garantía hipotecaria por importe de 22.350 miles de euros, con vencimiento en el año 2023, estableciéndose intereses de mercado. Dicho crédito establece un tramo adicional para financiar futuras obras por importe de 3.011 miles de euros. Asociado a dicho crédito figura un contrato de cobertura de tipos de interés con el mismo vencimiento.

La totalidad de las adquisiciones de inmuebles mencionadas en los puntos anteriores, incluyendo también el activo adquirido vía ampliación de capital no dineraria, asciende a un total de 43 millones de euros.

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
30 de septiembre de 2017
(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.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	11.650.000,00
MRE III – Proyecto Seis, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	6.300.000,00
MRE III – Proyecto Siete, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	1.550.000,00
MRE III – Proyecto Ocho, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Nueve, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Diez, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Once, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Doce, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00
MRE III – Proyecto Trece, S.L.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

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

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2016
(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%	10.000,00
MRE III – Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U.	Av. Diagonal 640, Barcelona	Inmobiliaria	KPMG	Meridia Real Estate III, SOCIMI, S.A.	100%	10.000,00

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

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

30.09.2017	Euros				
	30.09.2018	30.09.2019	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Otros activos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias					
Instrumentos financieros derivados	-	-	48.690,37	-	48.690,37
Total	-	-	**48.690,37**	-	**48.690,37**
Préstamos y partidas a cobrar					
Créditos a terceros	100.673,49	74.322,86	-	(100.673,49)	74.322,86
Depósitos y fianzas	15.008,34	-	1.383.603,83	(15.008,34)	1.383.603,83
Otros	370.038,35	-	-	(370.038,35)	-
Valores representativos de deuda					
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	731.136,30	-	-	(731.136,30)	-
Deudores varios	520.958,48			(520.958,48)	
Personal	1.610,00	-	-	(1.610,00)	-
Total	1.739.424,96	74.322,86	1.383.603,83	(1.739.424,96)	1.457.926,69
Total activos financieros	**1.739.424,96**	**74.322,86**	**1.432.294,20**	**(1.739.424,96)**	**1.506.617,06**

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

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 9 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con la cual debería ser leído.

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

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
Débitos y partidas a pagar		
Deudas con empresas vinculadas		
Créditos con accionistas tipo de interés fijo	29.854.218,02	-
Intereses con accionistas deudas tipo de interés fijo	686.334,48	-
Crédito con accionistas tipo de interés contingente	15.000.000,00	-
Intereses deudas con tipo de interés contingente	64.462,55	165.760,84
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	70.565.562,69	2.700.591,47
Comisiones que restan el pasivo del préstamo	(1.851.061,76)	(323.484,25)
Intereses	-	267.735,14
Derivados	156.895,82	
Otros pasivos financieros	2.308.746,48	12.595.050,47
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores y Acreedores	-	1.909.672,16
Anticipos de clientes	-	-
Total pasivos financieros	**116.785.158,28**	**17.315.325,83**

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

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

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 12 de notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, 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 periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

	Euros							
	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2022	Años posteriores	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas								
Deudas con accionistas tipo de interés fijo	-	-	-	-	-	29.854.218,02	-	29.854.218,02
Intereses con accionistas deudas con tipo de interés fijo	-	-	-	-	-	686.334,48	-	686.334,48
Deudas con entidades de crédito	2.700.591,47	2.793.358,42	3.152.330,92	3.403.851,17	10.464.410,42	50.751.611,76	(2.700.591,47)	70.565.562,69
Comisiones que restan el pasivo del crédito	(323.484,25)	(323.484,25)	(323.484,25)	(323.484,25)	(318.916,17)	(561.692,84)	323.484,25	(1.851.061,76)
Intereses	267.735,14	-	-	-	-	-	(267.735,14)	-
Derivados	-	-	-	-	-	156.895,82	-	156.895,82
Otros pasivos financieros	12.595.050,47	471.007,33	-	-	-	1.837.739,15	(12.595.050,47)	2.308.746,48
Deudas con accionistas tipo de interés contingente	-	-	-	-	-	15.000.000,00	-	15.000.000,00
Intereses deudas con accionistas tipo de interés contingente	165.760,84	64.462,55	-	-	-	-	(165.760,84)	64.462,55
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Proveedores y Acreedores	1.909.672,16	-	-	-	-		(1.909.672,16)	-
Total	**17.315.325,83**	**3.005.344,05**	**2.828.846,67**	**3.080.366,92**	**10.145.494,25**	**97.725.106,39**	**(17.315.325,83)**	**116.785.158,28**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con la cual debería ser leido.

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

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
VINCULADAS							
Accionistas	Euros	8%	8%	2022	29.854.218,02	-	29.854.218,02
Intereses							686.334,48
					29.854.218,02	-	30.540.552,50
Periza Industries S.à.r.l	Euros	30,12048% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	0,00%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Periza Industries S.à.r.l	Euros	15,15% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	1,72%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses						63.235,59	24.591,62
Periza Industries S.à.r.l	Euros	33,56% sobre resultado de cada ejercicio, siempre y cuando el mismo acumulado de ejercicios anteriores sea positivo	2,84%	2031	5.000.000,00	-	5.000.000,00
Intereses					-	102.525,26	39.870,93
					15.000.000,00	165.760,85	15.064.462,55

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con la cual debería ser leído.

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el periodo de nueve meses terminado en 30 de septiembre de 2017

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
						Corriente	No corriente
NO VINCULADAS							
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euro	Euribor 3 meses+ 2,75%	3,13%	2023	22.000.000,00	583.000,00	20.861.359,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + 1,95%		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + 1,95%		2023	3.000.000,00		
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(116.056,41)	(574.572,26)
Intereses	Euro					119.104,06	-
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses +2,00%	2,15%	2024	18.560.000,00	890.787,65	17.251.612,35
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(71.628,54)	(461.785,02)
Intereses	Euros				-	92.372,66	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses +2,15%	2,29%	2024	20.108.100,00	584.787,24	19.221.691,24
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(77.168,68)	(516.644,61)
Intereses	Euros				-	-	-
MRE-III-Proyecto Cuatro, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses +2,15%	3,72%	2025	7.315.000,00	176.041,58	4.196.875,10
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(22.085,95)	(156.068,44)
Intereses	Euros				-	8.935,69	-
MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses +2,15%	2,19%	2022	9.500.000,00	465.975,00	9.034.025,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(36.544,66)	(141.991,43)
Intereses	Euros				-	47.322,72	-
					85.483.100,00	2.644.842,36	68.714.500,93
Total					**130.337.318,02**	**2.810.603,21**	**114.319.515,98**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con la cual debería ser leído.

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

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

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, junto con la cual debería ser leído.

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

					Euros		
						Valor contable	
Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Corriente	No corriente
NO VINCULADAS							
MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euro	Euribor 3 meses+ 2,75%	3,12%	2023	22.000.000,00	434.500,00	21.400.500,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euro	Euribor 3 meses + 1,95%		2023	5.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euro	Euribor 3 meses + 1,95%		2023	3.000.000,00		
Comisiones del crédito con entidades de crédito						(111.932,00)	(671.589,06)
Intereses	Euro					120.625,21	-
MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 3 meses +2,00%	2,15%	2024	18.560.000,00	556.800,00	18.003.200,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(84.504,00)	(507.025,48)
Intereses	Euros				-	93.679,52	-
MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor a 3 meses +2,15%	2,14%	2024	20.108.100,00	326.757,00	19.705.937,62
Comisiones con entidades de crédito	Euros					(83.857,00)	(587.001,76)
Intereses	Euros				-	1.265,85	-
					68.668.100,00	1.253.334,58	57.344.021,32
Total					**96.330.752,96**	**1.253.334,58**	**85.556.326,29**

Este anexo forma parte integrante de la nota 13 de las notas explicativas de los estados financieros intermedios consolidados, 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 periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

	2017 Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(3.909.379,62)	-	-	-	(3.909.379,62)
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(3.909.379,62)	-	-	-	(3.909.379,62)
Base imponible (Resultado fiscal)			**(3.909.379,62)**			-	**(3.909.379,62)**

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 30 de septiembre de 2016

	2016						
	Euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto			
	Aumentos	Disminuciones	Neto	Aumentos	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(4.190.761,25)	-	-	-	(4.190.761,25)
Beneficios/(Pérdidas) antes de impuestos	-	-	(4.190.761,25)	-	-	-	(4.190.761,25)
Base imponible (Resultado fiscal)			**(4.190.761,25)**			-	**(4.190.761,25)**

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

	Euros		
30.09.2017	**Pérdidas y ganancias**	**Patrimonio neto**	**Total**
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(3.909.379,62)	-	(3.909.379,62)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

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

MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) del ejercicio
para el ejercicio de 20 de enero de 2016 a 30 de septiembre de 2016

	Euros		
2016	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(4.177.580,15)	-	(4.177.580,15)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

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

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

1. Evolución de los negocios y de la situación de la Sociedad

La Sociedad está en su periodo de inversión. El Grupo ha realizado las siguientes inversiones durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre del presente ejercicio

- El 30 de junio de 2017 MRE-III-Proyecto Cuatro SLU adquiere una nave industrial situada en Seseña (Toledo) con una superficie de 38.964 m2.

- MRE-III-Proyecto Cinco, SLU ha realizado adquisiciones de la zona delimitada por las calles Ávila, Doctor Trueta, Badajoz, y Avda. Icaria, en la zona del 22@ Barcelona. Hoy en día hay naves industriales y diversos inmuebles, algunos de ellos protegidos.

- MRE-III-Proyecto Seis, SLU adquirió el 21 de julio de 2017 un edificio situado en la Calle Julian Caramillo 16-20 de Madrid.

Estas adquisiciones han llevado a que el valor de los inmovilizados aumente de 120 millones de euros a 31 de diciembre de 2016 a 174 millones de euros a 30 de septiembre de 2017, habiendo también comportado un incremento de los ingresos por alquiler.

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2016 el Grupo no ha realizado a su nombre transacción alguna con acciones propias, ni las poseía en cartera de cierre.

Durante el ejercicio 2017 el Grupo ha tenido el siguiente movimiento de acciones propias:

		Euros	
	Número	Nominal	Precio medio de adquisición
Saldo al 31.12.2016	-	-	-
Adquisiciones	17.989.542	17.989.542,00	1,00
Enajenaciones	(17.689.542)	(17.689.542,00)	1,00
Saldo al 30.09.2017	300.000	300.000,00	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.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento de gestión 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 nocionales contratados.

5. Instrumento financieros derivados

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

- La sociedad MRE-III-Proyecto Uno, S.L.U. suscribió el 29 de abril de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Santander, S.A. un contrato de financiación, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo (Véase nota 13). 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.

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

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. . El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 39.958,33 euros como pasivo no corriente (a 31 de diciembre de 2016 era de 118.715 euros como pasivo no corriente), mientras que el derivado de Banco Santander, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 41.656,20 euros como pasivo no corriente (115.276 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente).

- La sociedad MRE-III-Proyecto Dos, S.L.U. suscribió el 6 de octubre de 2016 con CaixaBank, S.A. y Banco Sabadell, S.A. un contrato de préstamo sindicado, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo (Véase nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor del derivado de CaixaBank, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 1.891,54 euros como pasivo no corriente (12.025 euros a 31 de diciembre de 2016 como pasivo no corriente), y el valor del derivado de Banco Sabadell, S.A. a 30 de septiembre de 2017 es de 1.891,54 euros como pasivo no corriente (12.861 euros a 31 de diciembre de 2016 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 (véase Nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 30 de septiembre de 2017 es de 48.690,37 euros como activo no corriente (8.899 euros a 31 de diciembre de 2016 como activo no corriente)..

- La sociedad MRE-III-Proyecto Seis, S.L.U. suscribió el 21 de julio de 2017 con Banco de Santander, S.A. un contrato de préstamo, entre los cuales figura la permuta financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del Préstamo (véase Nota 13). 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.

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

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. El valor de dicho derivado a 30 de septiembre de 2017 es de 71.498,21 euros como pasivo no corriente

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 48 días.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

Los hechos posteriores ocurridos desde 30 de septiembre de 2017 son los siguientes:

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Tres, S.L.U. se ha procedido con fecha 5 de octubre de 2017 a la adquisición de un local sito en Esplugues de Llobregat (Barcelona). Con la adquisición del mencionado local, el Grupo ha pasado a ser el único propietario del edificio en que se engloba el mismo. Asimismo, se ha procedido en la misma fecha a la formalización de un crédito con garantía hipotecaria por importe de 1,5 millones de euros, con vencimiento en ejercicio 2024, y que mantiene las mismas condiciones que el préstamo hipotecario que ya tenía dicha sociedad participada. Asociado a dicho nuevo préstamo figura también la formalización de un contrato de cobertura de tipos de interés con también vencimiento en el año 2024.

- En la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A.U. se ha procedido a la adquisición de determinados inmuebles situados en el 22@ de Barcelona, formalizándose las escrituras de compraventa en fechas 16 de octubre de 2017 y 27 de octubre de 2017. Adicionalmente, se ha procedido a formalizar en escritura pública de fecha 27 de octubre de 2017 una ampliación de capital por importe de 3.350 miles de euros, realizándose la misma mediante aportación no dineraria de un porcentaje de un inmueble sito en el 22@ de Barcelona. Con dicha aportación la sociedad participada MRE-III-Proyecto Cinco, SOCIMI, S.A. pierde la condición de sociedad unipersonal. Dicha sociedad participada se acogió al régimen de SOCIMI en fecha 12 de julio de 2017, tal y como se ha indicado en la nota 1. En este sentido, a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado, dicha sociedad participada no cumple con la condición de cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, estimándose que se cumplirá dicho requisito dentro del periodo de dos años permitido por dicha Ley.

- Con fecha 9 de octubre de 2017 se firmó una oferta vinculante para la adquisición de un centro comercial en Gavá (Barcelona), así como de su marca, con una superficie aproximada de 34.300 m2. Dicha adquisición se formalizó en escritura pública de fecha 8 de noviembre de 2017. Adicionalmente, se procedió en la misma fecha a formalizar un crédito con garantía hipotecaria por importe de 22.350 miles de euros, con vencimiento en el año 2023, estableciéndose intereses de mercado. Dicho crédito establece un tramo adicional para financiar futuras obras por importe de 3.011 miles de euros. Asociado a dicho crédito figura un contrato de cobertura de tipos de interés con el mismo vencimiento.

El importe de la totalidad de las adquisiciones de inmuebles mencionadas en los puntos anteriores, incluyendo también el activo adquirido vía ampliación de capital no dineraria, asciende a un total de 43 millones de euros. El importe neto pagado se ha efectuado con cargo a la tesorería existente.

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA REAL ESTATE III, SOCIMI., S.A., con fecha 24 de noviembre de 2017, procede a preparar los estados financieros intermedios consolidados y el informe de gestión intermedio consolidado del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017. Los estados financieros consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Firmantes:

Sr. Javier Faus	Sra. Cristina Badenes	Sr. Adalberto Cordoncillo

ANEXO IV

Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la información financiera del emisor

Meridia
Real Estate III Socimi

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Octubre de 2017

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 4
2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD 9
3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO 12
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS 13
5. ACTIVIDADES DE CONTROL 19
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN 23
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN 24
ANEXO I 25

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante "MAB") en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

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 06 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. La Sociedad no ostenta participación alguna en sociedades filiales.

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.

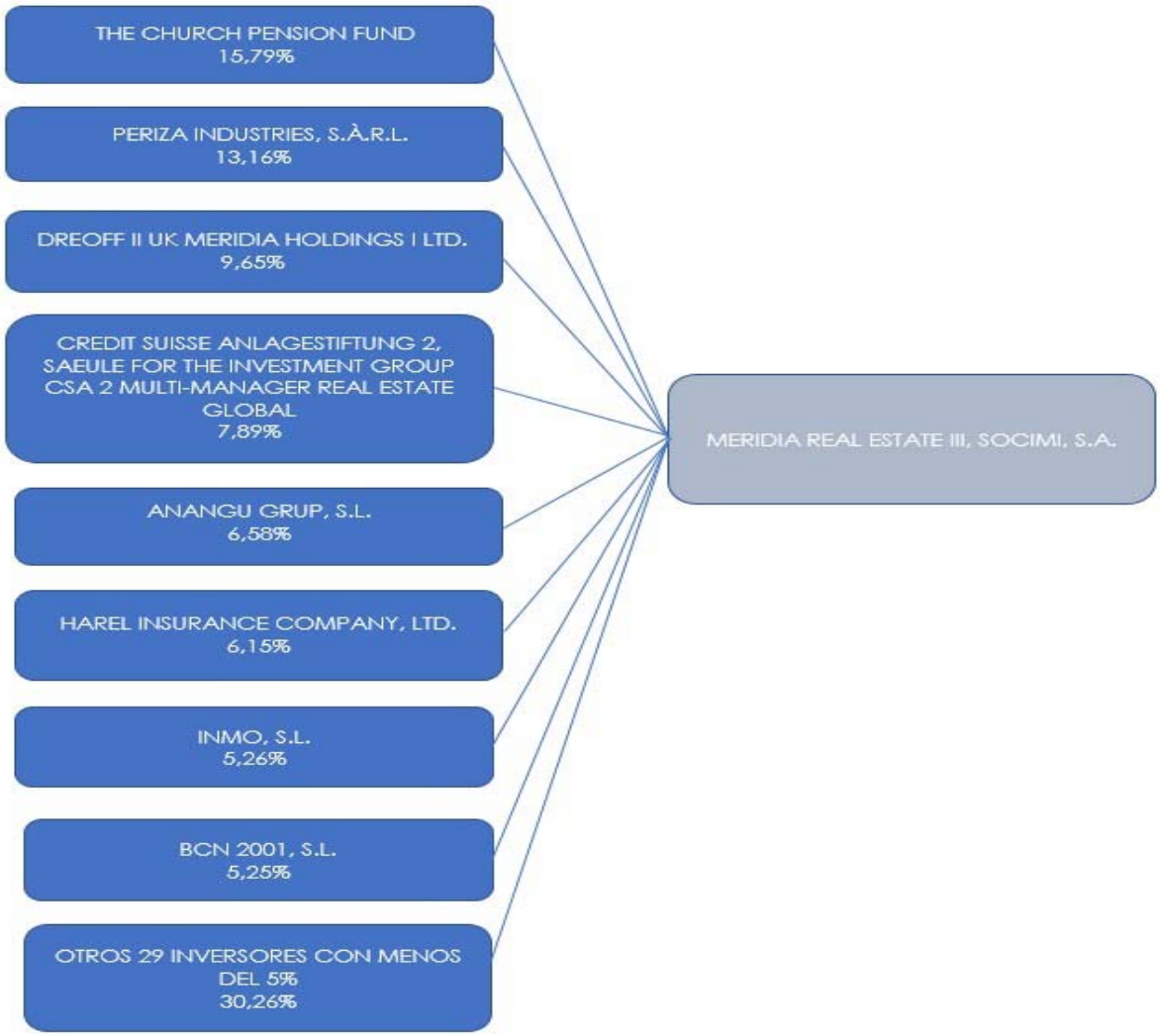
Si alguna ley exigiera para el ejercicio de todas o algunas de las actividades expresadas algún título profesional, autorización administrativa, inscripción en Registros Públicos, o, en general, cualesquiera otros requisitos, tales actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos 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 por veinte inversiones (oficinas, locales comerciales, naves logísticas y terrenos) radicados en España, mayormente en Madrid y Barcelona.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de solicitud de su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), 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: D. Javier Faus Santasusana

Vocal: Dª Cristina Badenes Torrens

Vocal y Consejero Delegado: D. Adalberto Cordoncillo Antón

Secretario no Consejero: Dª 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 (no consejero) por parte de Dª 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 ha nombrado como *Compliance Officer* a la *Head of Legal* de la Gestora, Dª 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@meridiarealestateiiisocimi.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, Dª 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:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos.

- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- 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:

- 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;
- La elección de los responsables que destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas de servicios sub-contratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- 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 como éstos 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 consideran más relevantes 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:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- 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.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación incremento de los niveles de desempleo.
- 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.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- 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:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- 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:

- El reconocimiento de ingresos, debido a los diferentes tipos de contrato existentes, sus condicionados y características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad. Actualización.
- Pagos y tratamiento de gastos. Periodificaciones.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- 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) <u>Reconocimiento de ingresos</u>

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 comentado 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) <u>Registro y valoración de los activos</u>

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, el 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) <u>Pagos y tratamiento de gastos</u>

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:

- 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.
- 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) <u>Impagos y gestión de la morosidad</u>

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:

- <u>Proceso de aceptación</u>. 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 necesario o se prescindirá de realizar operaciones con el pretendido inquilino.
- <u>Proceso de gestión de la morosidad</u>. 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 la 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) <u>Fraude</u>

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 estacar 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:

- Javier Faus Santasusana, como CEO de la Gestora, Meridia Capital.
- Adalberto Cordoncillo Antón, Responsable de Riesgos y Consejero Delegado.
- Juan Barba Silvela, Responsable de Real Estate de Meridia Capital.
- Victor Iborra Cervera, Director de Inversiones de Real Estate de Meridia Capital.
- 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, que 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:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de re-acondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).

- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- Detalle de Cartera de activos (número de inmuebles, m^2, valor de tasación, etc.).
- 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 Meridia 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 ha contratado 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. El trabajo se encuentra en curso y el informe estará disposición de Meridia Capital antes de la formulación de

las cuentas anuales del ejercicio 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 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 y 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 al objeto de 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, para asegurar 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 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

- 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).
- 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.
- 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.
- 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 tanto en el proceso de incorporación de MERIDIA R.E. SOCIMI a negociación en el MAB, como 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.