



Informe de
Auditoría de
Meridia RE IV,
SOCIMI, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
y sociedades
dependientes

(Junto con las cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión consolidado de
Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U. y sociedades
dependientes correspondientes al ejercicio
finalizado el 31.12.2022)



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

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

Al accionista único de Meridia RE IV, SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U. (la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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



Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de inversiones inmobiliarias (véanse notas 2, 4 y 7 de la memoria)

El Grupo mantiene un importe significativo de su activo en inversiones inmobiliarias que se corresponde con inmuebles destinados a alquiler para la obtención de rentas. El Grupo evalúa con una periodicidad trimestral la existencia, o no, de indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias a efectos de determinar si su valor contable excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los bienes inmuebles se ha determinado a través de valoración realizada por un experto independiente. En este sentido, la determinación de dicho valor conlleva técnicas de valoración que, a menudo, requieren el ejercicio de juicio por parte del experto independiente y de los administradores, así como el uso de asunciones y estimaciones. Debido al elevado grado de juicio, la incertidumbre asociada a las citadas estimaciones y la significatividad del valor contable de las inversiones inmobiliarias se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



David Relats Barragán
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20680

20 de junio de 2023



MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado

31 de diciembre de 2022

(Junto con el Informe de Auditoría)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance consolidado

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Activo	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021 *
Inmovilizado material	Nota 6	-	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		-	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	127.455.616,41	148.454.529,98
Terrenos		39.803.512,91	48.640.503,01
Construcciones		72.721.025,99	97.466.445,45
Inversiones en adaptación y anticipos		14.931.077,51	2.347.581,52
Inversiones financieras a largo plazo	Notas 10 y 11	2.422.022,40	176.839,97
Derivados	Nota 12	1.624.429,29	14.784,93
Otros activos financieros		797.593,11	162.055,04
Total activos no corrientes		129.877.638,81	148.631.369,95
Antivos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 5	-	36.627.334,21
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.395.519,71	2.034.740,34
Cientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	Notas 10 y 11	828.351,01	796.643,03
Deudores varios	Notas 10 y 11	885.616,25	190.141,59
Personal	Notas 10 y 11	-	11.200,00
Activos por impuesto corriente	Notas 11 y 17	18.831,21	95.890,48
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 11 y 17	1.662.721,24	940.865,24
Inversiones financieras a corto plazo	Notas 10 y 11	3.704.185,84	1.745.653,45
Derivados		163.428,20	90.798,66
Otros activos financieros		3.540.757,64	1.654.854,79
Periodificaciones a corto plazo		11.675,74	45.513,46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		21.040.544,99	4.225.700,64
Tesorería		21.040.544,99	4.225.700,64
Total activos Corrientes		28.151.926,28	44.678.942,10
Total activo		158.029.565,09	193.310.312,05

Saldos re-expresados (ver nota 2.b)

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

Balance consolidado

31 de diciembre de 2019

(Expresado en euros)

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	<i>Nota</i>	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021*
Fondos propios	Nota 13	77.804.406,83	116.154.639,73
Capital			
Capital registrado		5.000.000,00	5.000.000,00
Otras aportaciones de socios		83.370.000,00	120.370.000,00
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(9.162.731,56)	(6.704.814,75)
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		14.597.138,39	(2.510.545,52)
(Dividendo a cuenta)	Nota 3	(16.000.000,00)	-
Total patrimonio neto		77.804.406,83	116.154.639,73
Deudas a largo plazo	Notas 14 y 15	49.929.246,61	50.360.714,04
Deudas con entidades de crédito		48.789.905,04	50.073.641,99
Derivados	Nota 12	-	25.962,72
Otros pasivos financieros		1.139.341,57	261.109,33
Pasivos por impuesto diferido	Nota 17	3.855.322,40	4.103.571,95
Total pasivos no corrientes		53.784.569,01	54.464.285,99
Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 5	-	12.087.379,70
Deudas a corto plazo	Notas 14 y 15	22.935.804,33	9.711.713,48
Deudas con entidades de crédito		2.419.163,44	4.052.288,19
Otros pasivos financieros		20.516.640,89	5.659.425,29
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.504.784,92	892.293,15
Acreeedores, empresas vinculadas	Notas 14 y 15	1.265.371,23	127.913,04
Acreeedores varios	Notas 14 y 15	2.092.611,79	544.927,73
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17	146.801,90	134.915,18
Anticipos de clientes	Nota 15	-	84.537,20
Total pasivos corrientes		26.440.589,25	22.691.386,33
Total patrimonio neto y pasivo		158.029.565,09	193.310.312,05

Saldos re-expresados (ver nota 2.b)

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado en

31 de diciembre de 2022

(Expresada en euros)

	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20	4.239.285,37	4.480.441,81
Prestaciones de servicios		4.239.285,37	4.480.441,81
Otros ingresos de explotación	Nota 20	1.058.185,99	1.222.115,48
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente		1.058.185,99	1.222.115,48
Gastos de personal		(177.723,28)	(156.750,17)
Sueldos, salarios y asimilados		(141.922,77)	(113.229,40)
Cargas sociales	Nota 20	(35.800,51)	(43.520,77)
Otros gastos de explotación		(7.813.235,05)	(6.543.129,01)
Servicios exteriores		(6.441.228,03)	(5.584.892,77)
Tributos		(1.331.718,18)	(620.138,94)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(33.304,72)	(302.180,80)
Otros gastos de gestión corriente		(6.984,12)	(35.916,50)
Amortización del inmovilizado	Notas 6 y 7	(2.659.272,47)	(1.580.847,78)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		4.881.776,02	1.843.828,99
Deterioros y pérdidas	Nota 7	(992.998,19)	1.907.001,80
Resultados por enajenaciones y otras		5.874.774,21	(63.172,81)
Resultado por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas		13.802.829,80	-
Otros resultados		(345.638,87)	(234.153,22)
Resultado de explotación		12.986.207,51	(968.493,90)
Ingresos financieros		61.497,41	47.270,57
De terceros		61.497,41	47.270,57
Gastos financieros		(2.048.926,33)	(1.459.386,73)
De terceros		(2.048.926,33)	(1.459.386,73)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		3.350.634,26	383.653,26
Cartera de negociación y otros	Nota 12	3.350.634,26	383.653,26
Resultado financiero		1.363.205,34	(1.028.462,90)
Resultado consolidado antes de impuestos		14.349.412,85	(1.996.956,80)
Impuesto sobre beneficios	Nota 17	247.725,54	(513.588,72)
Resultado consolidado del ejercicio		14.597.138,39	(2.510.545,52)
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		14.597.138,39	(2.510.545,52)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2022

A) Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos Consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	<i>Nota</i>	2022	2021
Resultado consolidado del ejercicio		14.597.138,39	(2.510.545,52)
Total de ingresos y gastos reconocidos		14.597.138,39	(2.510.545,52)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad dominante		14.597.138,39	(2.510.545,52)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado
correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2022

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado en
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	Capital escriturado	Otras aportaciones de socios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Dividendo a cuenta	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	5.000.000,00	120.370.000,00	(6.704.814,75)	(2.510.545,52)	-	116.154.639,73
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	14.597.138,39	-	14.597.138,39
Operaciones con socios o propietarios						
Otras aportaciones de socios	-	12.000.000,00	-	-	-	12.000.000,00
Devolución de aportaciones de socios	-	(49.000.000,00)	-	-	-	(49.000.000,00)
Dividendos	-	-	-	-	(16.000.000,00)	(16.000.000,00)
Aplicación de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(2.510.545,52)	2.510.545,52	-	-
Otros movimientos	-	-	52.628,71	-	-	52.628,71
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5.000.000,00	83.370.000,00	(9.162.731,56)	14.597.138,39	(16.000.000,00)	77.804.406,83

	Capital escriturado	Otras aportaciones de socios	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	5.000.000,00	45.920.000,00	(618.895,58)	(5.985.803,17)	44.315.301,25
Total ingresos y gastos reconocidos consolidados	-	-	-	(2.510.545,52)	(2.510.545,52)
Operaciones con socios o propietarios					
Otras aportaciones de socios	-	74.450.000,00	-	-	74.450.000,00
Aplicación de la pérdida del ejercicio anterior	-	-	(5.985.803,17)	5.985.803,17	-
Otros movimientos	-	-	(100.116,00)	-	(100.116,00)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	5.000.000,00	120.370.000,00	(6.704.814,75)	(2.510.545,52)	116.154.639,73

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

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

Estado de Flujos de Efectivo

31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

	2022	2021 *
<i>Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados</i>		
Resultado consolidado del ejercicio antes de impuestos	14.349.412,85	(1.996.956,80)
Ajustes del resultado consolidado		
Amortización del inmovilizado	2.655.784,39	1.580.847,78
Correcciones valorativas por deterioro	1.026.302,84	(1.604.821,00)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	(5.874.774,21)	-
Resultado por enajenaciones de participaciones en sociedades consolidadas	(13.802.829,80)	-
Ingresos financieros	(61.497,41)	(47.270,57)
Gastos financieros	2.048.926,33	1.459.386,73
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(3.350.634,26)	(383.653,26)
Otros ingresos y gastos	86.466,43	1.213,40
Cambios en el capital corriente consolidado		
Deudores y cuentas a cobrar	(1.471.143,36)	(2.181.539,37)
Acreedores y otras cuentas a pagar	2.930.062,88	374.095,28
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados		
Cobros/(Pagos) de impuesto de sociedades	76.535,26	(95.890,48)
Cobro de intereses	61.497,41	47.270,57
Pago de intereses	(487.977,46)	(1.880.426,75)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación consolidados	(1.813.868,11)	(4.727.744,47)
<i>Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados</i>		
Pagos por inversiones		
Sociedad del Grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	-	(5.516.538,86)
Inmovilizado material	-	(398.810,49)
Inversiones inmobiliarias	(19.592.624,82)	(69.745.637,78)
Otros activos financieros	(2.521.440,92)	(499.419,04)
Cobros por desinversiones		
Inversiones Inmobiliarias	63.265.731,98	-
Otros activos financieros	-	315.555,12
Flujos de efectivo de las actividades de inversión consolidados	41.151.666,24	(75.844.851,05)
<i>Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados</i>		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
Emisión de instrumentos de patrimonio	12.000.000,00	77.800.000,00
Enajenación de instrumentos de patrimonio	(44.500.000,00)	-
Amortización de instrumentos de patrimonio	-	(3.350.000,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
Emisión		
Deudas con entidades de crédito	25.821.408,62	13.307.448,79
Devolución y amortización de		
Deuda con entidades de crédito	(14.266.600,68)	(1.342.174,60)
Otras deudas	(2.827.322,16)	(1.244.105,55)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación consolidados	(23.772.514,22)	85.171.168,64
Aumento neto del efectivo o equivalente	15.565.283,91	4.598.573,12
Efectivo o equivalentes al inicio de ejercicio	5.475.261,08	876.687,96
Efectivo o equivalentes al final de ejercicio	21.040.544,99	5.475.261,08

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****(1) Información General**

Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U., Sociedad Unipersonal, (en adelante "la Sociedad" o "la Sociedad dominante"), es una sociedad española con NIF número A67476168, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante notario de Barcelona con fecha 12 de julio de 2019, número de protocolo 2.463; inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 47004, Folio 8, Hoja 537859, Inscripción 1.

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

Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U. es la sociedad dominante de un Grupo formado por sociedades dependientes ("el Grupo").

Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U., tiene como objeto social:

- (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 restablecido 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, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representan 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.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****SOCIMI, Ley 11/2009**

Con fecha 6 de septiembre de 2019, 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 el Accionista Único de la Sociedad en fecha 2 de septiembre de 2019.

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:

- Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 de septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 de septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 de septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 de septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 25 de febrero 2020.
- Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U., adquirida en fecha 28 de febrero de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 17 de septiembre 2020.
- Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U., constituida en fecha 4 de diciembre de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U., constituida en fecha 4 de diciembre de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 13, S.L.U., constituida en fecha 4 de diciembre de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 15, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 19, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 24 de noviembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U., adquirida en fecha 29 de octubre de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 31 de marzo de 2022.

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

- Meridia RE IV Proyecto 22, S.L.U., adquirida en fecha 29 de octubre de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 31 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 23, S.L.U., adquirida en fecha 29 de octubre de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 31 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 24, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 25, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 26, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.

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.

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 las 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).

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.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de dicha Ley.

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.

La totalidad de las acciones de MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. fueron admitidas a cotización en fecha 1 de julio de 2022, en Euronext París, por lo que figura cumplido este requisito.

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

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

Sólo podrá haber una clase de acciones, siendo cumplido en el caso de la Sociedad, tal y como figura en la nota 12.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

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.».

Dicho requisito debe ser cumplido por el Socio Único, MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U., habiéndose cumplido el mismo.

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 Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. y Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U., han generado beneficios durante 2022, por lo que es obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de las sociedades del Grupo, han generado pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

En relación con al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, las sociedades Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. y Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U. generaron beneficios durante 2021, por lo que era obligatorio el reparto de dividendos a la Sociedad una vez dado cumplimiento a las obligaciones mercantiles de las mismas. El resto de las sociedades del Grupo, así como la Sociedad, generaron pérdidas durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

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 2022 se cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado.

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****(2) Bases de presentación****(a) Imagen fiel**

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U. y de las sociedades dependientes. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, 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 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, que han sido formuladas el 31 de marzo de 2023, serán aprobadas por el Accionista Único sin modificación alguna.

(b) Comparación de la información

Las cuentas anuales consolidadas presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria consolidada, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaba parte de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 aprobadas por el Accionista Único en fecha 28 de junio de 2022.

En relación a las cifras del ejercicio 2021 se realizó una modificación en relación a la presentación de los activos y pasivos del consolidado correspondientes a Meridia RE IV Proyecto 5, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 18, S.A.U. and Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U.; a la inversión en WeCamp Future, S.L.; y la ganancia por el préstamo participativo de la Sociedad Dominante WeCamp Future, S.L.; los cuales se han presentado como activos no corrientes mantenidos para la venta, dado que se cumplieron los requisitos para ello a 31 de diciembre de 2021.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

A continuación, se incluye un detalle de las partidas del balance que se han visto afectadas por la corrección:

<i>Activo</i>	31 Diciembre 2021	Reclasificación	31 Diciembre 2021 (reexpresión)
Inmovilizado material	290.411,30	(290.411,30)	0,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	290.411,30	(290.411,30)	0,00
Inversiones inmobiliarias	180.932.236,48	(32.477.706,50)	148.454.529,98
Terrenos	68.509.776,84	(19.869.273,83)	48.640.503,01
Construcciones	105.824.472,39	(8.358.026,94)	97.466.445,45
Inversiones en adaptación y anticipos	6.597.987,25	(4.250.405,73)	2.347.581,52
Inversiones financieras a largo plazo	1.217.974,97	(1.041.135,00)	176.839,97
Instrumentos de patrimonio	91.665,67	(91.665,67)	0,00
Créditos a terceros	783.333,33	(783.333,33)	0,00
Otros activos financieros	328,191,04	(166.136,00)	162.055,04
Total activos no corrientes	182.440.622,78	(33.809.252,80)	148.631.369,95
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	36.627.334,21	36.627.334,21
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.284.891,80	(1.250.151,46)	2.034.740,34
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	1.600.236,55	(803.593,52)	796.643,03
Deudores varios	190.667,12	(525,53)	190.141,59
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.386.897,65	(446.032,41)	940.865,24
Inversiones financieras a corto plazo	2.060.831,43	(315.177,98)	1.745.653,45
Derivados	91.972,00	(1.173,34)	90.798,66
Otros activos financieros	1.968.859,43	(314.004,64)	1.654.854,79
Periodificaciones a corto plazo	48.704,99	(3.191,53)	45.513,46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.475.261,08	(1.249.560,44)	4.225.700,64
Tesorería	5.475.261,08	(1.249.560,44)	4.225.700,64
Total activos corrientes	10.869.689,30	33.809.252,80	44.678.941,10

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

<i>Patrimonio Neto y Pasivo</i>	31 Diciembre 21	Reclasificación	31 Diciembre 2021 (reexpresión)
Deudas a largo plazo	53.629.079,04	(3.268.365,00)	50.360.714,04
Otros pasivos financieros	3.529.474,33	(3.268.365,00)	261.109,33
Total pasivos no corrientes	57.732.650,99	(3.268.365,00)	54.464.285,99
Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta		12.087.379,70	12.087.379,70
Deudas a corto plazo	18.047.479,31	(8.335.765,83)	9.711.713,48
Otros pasivos financieros	13.995.191,12	(8.335.765,83)	5.659.425,29
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.375.542,02	(483.248,87)	892.293,15
Acreedores, empresas vinculadas	348.358,74	(220.445,70)	127.913,04
Acreedores varios	792.823,57	(247.895,84)	544.927,73
Otras deudas con las Administraciones Públicas	140.387,60	(5.472,42)	134.915,18
Anticipos de clientes	93.972,11	(9.434,91)	84.537,20
Total pasivos corrientes	19.423.021,33	165.937,00	22.691.386,33

Asimismo, las cifras correspondientes al ejercicio 2021 en las notas 6, 7, 10, 11, 14, 15 y 17 han sido reexpresadas para reflejar la corrección mencionada anteriormente.

(c) Moneda funcional y moneda de presentación

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros con dos decimales, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

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

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

- La estimación de las vidas útiles de las inversiones inmobiliarias implica un elevado juicio por la Dirección, basado en la experiencia histórica y en el análisis realizado por los técnicos del Grupo (nota 4.d).
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por expertos independientes (nota 4.d).
- Estimaciones sobre las correcciones valorativas de cuentas a cobrar por mora o insolvencia (nota 4.g).

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 2022, 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 2021 de la Sociedad dominante aprobada por el Accionista Único en fecha 28 de junio de 2022, fue como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de aplicación</u>	
Pérdidas del ejercicio	<u>(934.134,39)</u>
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>(934.134,39)</u>

La propuesta de distribución de los beneficios de 2022 de la Sociedad dominante a presentar al Accionista Único es como sigue:

	<u>Euros</u>
<u>Base de distribución</u>	
Beneficios del ejercicio	<u>17.000.000,00</u>
<u>Distribución</u>	
Reserva legal	<u>1.000.000,00</u>
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>16.000.000,00</u>

La Sociedad dominante 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.

El Accionista Único de la Sociedad dominante, en fecha 30 de diciembre de 2022 acordó distribuir al Accionista Único un dividendo a cuenta del ejercicio 2022, en efectivo, por importe de 16.000.000,00 euros.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

Esta cantidad a distribuir no excedía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio por la Sociedad dominante, deducida la estimación del Impuesto sobre Sociedades a pagar sobre dichos resultados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 277 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Los estados contables previsionales formulados de acuerdo con los requisitos legales y que ponían de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado con fecha 30 de diciembre de 2022

	<u>Euros</u>
Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2022:	
Proyección de resultados netos de impuestos hasta el 31/12/2022	16.000.000,00
Menos, dotación requerida a reserva legal	(1.000.000,00)
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2022	<u>16.000.000,00</u>
Dividendos a cuenta del ejercicio 2022 distribuidos	<u>16.000.000,00</u>
Previsión de tesorería del período comprendido entre 30/12/2022 y 29/12/2023	
Saldos de tesorería al 30/12/2022	17.233.204,28
Cobros proyectados	60.999.000,00
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta del ejercicio 2022 aprobado el 30 de diciembre de 2022	<u>(77.605.000,00)</u>
Saldos de tesorería proyectados al 29 de diciembre de 2023	<u>627.204,28</u>

(4) Normas de Registro y Valoración

(a) Sociedades dependientes

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

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

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

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

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

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

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 siguen a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

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

Asimismo, en 2022 se constituyeron o adquirieron las siguientes sociedades, por lo que el ejercicio de estas sociedades es inferior a un año, desde su fecha de constitución hasta el 31 de diciembre de 2022:

- Meridia RE IV Proyecto 19, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 24, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 25, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 26, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022.

En el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, las sociedades Meridia RE IV Proyecto 5, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 18, S.A.U. y Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U. salieron del perímetro de consolidación.

En fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad dominante firmó diversos acuerdos privados sujetos a ciertas condiciones suspensivas para transferir a los vehículos MERIDIA GLAMPING PROGRAM A, F.C.R. y MERIDIA GLAMPING PROGRAM B, S.C.R., S.A., ambos gestionados por MERIDIA CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A; (i) las acciones representativas del 100% del capital social de sus filiales Meridia RE Proyecto 5, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 18, S.A.U. y Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U.(conjuntamente, las "Filiales"); (ii) las acciones representativas del 24,97% del capital social de WeCamp Future, S.L.; (iii) los préstamos intercompañía concedidos por la Sociedad dominante a las sociedades dependientes; (iv) el préstamo de participación en beneficios concedido por la Sociedad dominante a WeCamp Future, S.L.; y (v) la posición contractual de la Sociedad dominante como potencial comprador de las acciones representativas del 100% del capital social de Instalaciones Turísticas de Cadaqués, S.A. en virtud de un contrato privado de compraventa sujeto a condiciones suspensivas.

En fecha 20 de abril de 2022 fueron cumplidas las condiciones suspensivas, quedando ejecutados los acuerdos privados antes mencionadas. El precio total de la transacción fue de 36.565.271,97 euros, compuesto de un precio fijo de 35.906.271,97 euros y un precio contingente de 659.000,00 euros. El impacto de la venta ha supuesto un beneficio antes de impuesto de 7.996.750,63 euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones de participaciones consolidadas", y un beneficio antes de impuesto de 2.511.000,00 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado, por la parte del resultado de la posición contractual con la Sociedad Turísticas de Cadaqués, S.A.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El detalle de los activos y pasivos vendidos a la fecha de operación fueron los siguientes:

	<u>Euros</u>
Inmovilizado intangible	21.234,90
Inmovilizado material	428.998,49
Inversiones inmobiliarias	23.687.882,67
Inversiones financieras a largo plazo	2.351.525,71
Existencias	176.615,14
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.559.301,10
Inversiones financieras a corto plazo	268.334,86
Periodificaciones a corto plazo	11.107,46
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	66.800,75
Total activos	<u>29.571.801,08</u>
Deudas a largo plazo	
- Otros pasivos financieros	3.238.807,33
Deudas a corto plazo	
- Otros pasivos financieros	12.939.547,30
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.627.586,02
Total pasivos	<u>18.805.940,65</u>
Total activos netos	<u>10.765.860,43</u>

En fecha 29 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante procedió a la venta de las acciones representativas del 100% del capital social de su filial Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. que incluía una nave logística situada en Camí de Can Valls 46, Gélida, Barcelona, por un importe de 11.632.492,42 euros. El impacto de la venta ha supuesto un beneficio antes de impuesto de 5.806.079,17 euros, registrado en el epígrafe "Resultado por enajenaciones de participaciones consolidadas".

El detalle de los activos y pasivos vendidos a la fecha de operación fueron los siguientes:

	<u>Euros</u>
Inversiones inmobiliarias	19.517.830,18
Inversiones financieras a largo plazo	686.500,44
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	582.450,27
Periodificaciones a corto plazo	58,33
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	254.826,36
Total activos	<u>21.041.665,58</u>
Deudas a largo plazo	
- Deudas con entidades de crédito	15.024.574,88
- Otros pasivos financieros	113.000,44
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	259.080,59
Total pasivos	<u>15.396.655,91</u>
Total activos netos	<u>5.645.009,67</u>

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

En relación con el ejercicio 2021, se constituyeron o adquirieron las siguientes sociedades, por lo que el ejercicio de estas sociedades fue inferior a un año, desde su fecha de constitución hasta el 31 de diciembre de 2021:

- Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U., adquirida en fecha 16 de febrero de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 15, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 18, S.A.U., adquirida en fecha 15 de abril de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U., constituida en fecha 29 de octubre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U., constituida en fecha 29 de octubre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 22, S.L.U., constituida en fecha 29 de octubre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 23, S.L.U., constituida en fecha 29 de octubre de 2022.

(b) Combinaciones de negocios

El Grupo aplica el método de adquisición en las combinaciones de negocios. La fecha de adquisición es aquella en la que se obtiene el control de la entidad adquirida.

La contraprestación entregada por una combinación de negocios se calcula como la suma de los valores razonables de los activos traspasados en la fecha de adquisición, los pasivos incurridos o asumidos, los instrumentos de patrimonio emitidos y cualquier pago contingente sobre acontecimientos futuros o el cumplimiento de determinadas condiciones a cambio del control de la sociedad adquirida.

La contraprestación entregada no incluye ningún pago que no sea parte del intercambio del negocio adquirido. Los costes de adquisición se reconocen como gasto cuando se producen.

A la fecha de adquisición, el Grupo registra los activos adquiridos y los pasivos asumidos al valor razonable. Las participaciones minoritarias en la sociedad adquirida se reconocen por la participación proporcional en el valor razonable de los activos netos adquiridos. El criterio se aplica solo a participaciones minoritarias que ofrecen acceso en ese momento a los beneficios económicos y el derecho a la cuota proporcional de los activos netos de la entidad adquirida en caso de liquidación.

Excepto en contratos de arrendamiento y seguros, los activos adquiridos y los pasivos asumidos se clasifican y se designan para su posterior valoración sobre la base de acuerdos contractuales, términos económicos, políticas contables y operativas y cualquier otro tipo de condiciones existentes en la fecha de adquisición.

La diferencia (exceso) entre la contraprestación abonada más el valor asignado a participaciones minoritarias y el importe neto de los activos adquiridos y los pasivos asumidos se reconoce como fondo de comercio. Tras evaluarse la contraprestación abonada, el valor asignado a participaciones minoritarias y la identificación y medición de los activos netos adquiridos, cualquier diferencia se reconoce en resultados consolidados.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

El defecto, después de evaluar el importe del coste de la combinación de negocios y la identificación y valoración de los activos netos adquiridos, supone una reducción del valor de los inmovilizados intangibles identificados cuya valoración no puede ser calculada por referencia a un mercado activo y cualquier activo por contraprestación contingente y el importe residual, en su caso, se reconoce en la partida diferencia negativa en combinaciones de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando los elementos patrimoniales no son un negocio, la adquisición se debe registrar de conformidad con la norma general contable aplicable. En general, el coste de adquisición, incluyendo los costes de transacción, se distribuirá entre el valor razonable relativo de los activos adquiridos y, en su caso, de los pasivos asumidos, no surgiendo ningún fondo de comercio o diferencia negativa, impuesto diferido, ni pasivos contingentes.

(c) Transacciones, saldos y flujos en moneda extranjera

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

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

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

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

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

(d) Inmovilizado material

(i) Reconocimiento inicial

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

(ii) Amortizaciones

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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

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

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

(iii) Costes posteriores

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

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

(iv) Deterioro del valor de los activos

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

(e) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

	Método de amortización	Años de vida útil estimada
Construcciones	Lineal	50

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

El Grupo sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso. Dicho análisis se realiza para las inversiones inmobiliarias a partir de tasaciones y valoraciones realizadas por expertos independientes en el mes de enero de 2023. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados, y las principales hipótesis utilizadas son el período utilizado en los flujos de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada y crecimiento de rentas e inflación futura.

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

El Grupo 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.

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(g) 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 arrendamiento en los que, al inicio de los mismos, el Grupo transfiere a terceros de forma sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

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

Arrendamientos operativos

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

No obstante lo anterior, el Grupo reconoce las reducciones de rentas negociadas en el entorno de la crisis sanitaria derivada del COVID-19, como una renta contingente a medida que se incurre, independientemente de que el contrato incluyera una cláusula de fuerza mayor o no. Como consecuencia de ello, las reducciones de ingresos y gastos de arrendamientos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurren.

(h) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros

El Grupo clasifica los instrumentos financieros 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.

El Grupo reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

A efectos de su valoración, el Grupo clasifica los instrumentos financieros en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar y los valorados obligatoriamente a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias; activos y pasivos financieros valorados a coste amortizado; activos financieros valorados a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, separando los instrumentos de patrimonio designados como tales del resto de activos financieros; y activos financieros valorados a coste. El Grupo clasifica los activos financieros a coste amortizado y a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, excepto los instrumentos de patrimonio designados, de acuerdo con el modelo de negocio y las características de los flujos contractuales. El Grupo clasifica los pasivos financieros como valorados a coste amortizado, excepto aquellos designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias y aquellos mantenidos para negociar.

El Grupo clasifica un activo o pasivo financiero como mantenido para negociar si:

- Se origina, adquiere o se emite o asume principalmente con el objeto de venderlo o volver a comprarlo en el corto plazo;
- En el reconocimiento inicial forma parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente, de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo;
- Es un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura; o
- Es una obligación que el Grupo en una posición corta tiene de entregar activos financieros que le han sido prestados.

El Grupo clasifica un activo financiero a coste amortizado, incluso cuando está admitido a negociación, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener la inversión para percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (UPPI).

El Grupo clasifica un activo financiero a valor razonable con cambios en el patrimonio neto, si se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo se alcanza obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son UPPI.

(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.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

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

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

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

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

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

(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) Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

El Grupo reconoce los activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias inicialmente al valor razonable. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren.

El valor razonable de un instrumento financiero en el momento inicial es habitualmente el precio de la transacción, salvo que dicho precio contenga elementos diferentes del instrumento, en cuyo caso, el Grupo determina el valor razonable del mismo. Si el Grupo determina que el valor razonable de un instrumento difiere del precio de la transacción, registra la diferencia en resultados, en la medida en que el valor se haya obtenido por referencia a un precio cotizado en un mercado activo de un activo o pasivo idéntico o se haya obtenido de una técnica de valoración que sólo haya utilizado datos observables. En el resto de casos, el Grupo reconoce la diferencia en resultados, en la medida en que surja de un cambio en un factor que los participantes de mercado considerarían al determinar el precio del activo o pasivo.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen a valor razonable registrando las variaciones en resultados. Las variaciones del valor razonable incluyen el componente de intereses y dividendos. El valor razonable no se reduce por los costes de transacción en que se pueda incurrir por su eventual venta o disposición por otra vía.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022***(v) Activos y pasivos financieros a coste amortizado*

Los activos y pasivos financieros a coste amortizado se reconocen inicialmente por su valor razonable, más o menos los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y para los activos financieros sin considerar las pérdidas crediticias futuras, excepto para aquellos adquiridos u originados con pérdidas incurridas, para los que se utiliza el tipo de interés efectivo ajustado por el riesgo de crédito, es decir, considerando las pérdidas crediticias incurridas en el momento de la adquisición u origen.

(vi) Bajas de activos financieros

El Grupo aplica los criterios de baja de activos financieros a una parte de un activo financiero o a una parte de un grupo de activos financieros similares o a un activo financiero o a un grupo de activos financieros similares.

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. Asimismo, la baja de activos financieros en aquellas circunstancias en las que el Grupo retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, sólo se produce cuando se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más perceptores y se cumplen los siguientes requisitos:

- El pago de los flujos de efectivo se encuentra condicionado a su cobro previo;
- El Grupo no puede proceder a la venta o pignoración del activo financiero; y
- Los flujos de efectivo cobrados en nombre de los eventuales perceptores son remitidos sin retraso significativo, no encontrándose capacitada el Grupo para reinvertir los flujos de efectivo. Se exceptúa de la aplicación de este criterio a las inversiones en efectivo o equivalentes al efectivo efectuadas por el Grupo durante el periodo de liquidación comprendido entre la fecha de cobro y la fecha de remisión pactada con los perceptores eventuales, siempre que los intereses devengados se atribuyan a los eventuales perceptores.

En las transacciones en las que el Grupo registra la baja de un activo financiero en su totalidad, los activos financieros obtenidos o los pasivos financieros, incluyendo los pasivos correspondientes a los servicios de administración incurridos, se registran a valor razonable.

(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.

El Grupo sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros a coste amortizado, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

Asimismo, en el caso de instrumentos de patrimonio existe deterioro de valor cuando se produce la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

El importe de la pérdida por deterioro del valor de activos financieros valorados a coste amortizado es la diferencia entre el valor contable del activo financiero y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se ha incurrido, descontados al tipo de interés efectivo original del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de valoración según las condiciones contractuales. No obstante, el Grupo utiliza el valor de mercado de los mismos, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar.

La pérdida por deterioro se reconoce con cargo a resultados y es reversible en ejercicios posteriores, si la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior a su reconocimiento. No obstante, la reversión de la pérdida tiene como límite el coste amortizado que hubieran tenido los activos, si no se hubiera registrado la pérdida por deterioro de valor.

El Grupo reduce directamente el importe en libros de un activo financiero cuando no tiene expectativas razonables de recuperación total o parcialmente.

(viii) *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.

(ix) *Intereses y dividendos*

La Sociedad reconoce los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad reconoce los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

En la valoración inicial de los activos financieros, la Sociedad registra de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición. Como consecuencia de ello, dichos importes no se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada o cualquier sociedad participada por esta última desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión. Este criterio, se aplica independientemente del criterio de valoración de los instrumentos de patrimonio, por lo que para los instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable se reduce igualmente el valor de la inversión, reconociendo el aumento del valor posterior en la cuenta de pérdidas y ganancias o en el patrimonio neto, atendiendo a la clasificación de los instrumentos.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****(i) Contabilidad de operaciones de cobertura**

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

(j) 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.

(k) Provisiones

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

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

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

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

En el reconocimiento de ingresos debe aplicarse un modelo de cinco pasos para determinar el momento en que deben reconocerse, así como su importe:

1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****(m) Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

Tal y como se ha descrito en la nota 1, la Sociedad dominante y sus sociedades participadas por ésta al 100% están acogidas al régimen de SOCIMI regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En este sentido, en cumplimiento de determinados requisitos establecidos por dicha Ley, las sociedades que conforman el Grupo tributan a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades. Los requisitos por cumplir se han indicado en la nota 1 dentro del apartado de "SOCIMI, Ley 11/2009". En este sentido, en el artículo 10 de dicha Ley se regula también el régimen fiscal especial de los socios, y en especial de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley, así como de las rentas obtenidas de la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de dicho régimen.

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

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

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

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022***(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.

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

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

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

(o) 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)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

- (p) Transacciones entre empresas del grupo excluidas del conjunto consolidable

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

- (q) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

(i) Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

(5) Activos no Corrientes mantenidos para la venta y pasivos relacionados

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo clasificó como activos mantenidos para la venta aquellos activos y pasivos relacionados con Meridia RE IV Proyecto 5, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 18, S.A.U. y Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U.; a la inversión en WeCamp Future, S.L.; y el préstamo de participación en beneficios concedido por la Sociedad Dominante a WeCamp Future, S.L.; dado que se cumplieron los requisitos para ello, habiéndose producido la enajenación efectiva de los dichos activos y pasivos en abril de 2022.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El detalle de los activos y pasivos mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2021 en relación con los activos y pasivos descritos anteriormente es el siguiente:

	Euros 31 diciembre 2021
<i>Activos no corrientes mantenidos para la venta:</i>	
Inmovilizado de material	290.411,30
Inversiones inmobiliarias	32.477.706,50
Inversiones financieras a largo plazo	1.041.135,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.250.151,46
Inversiones financieras a corto plazo	315.177,98
Periodificaciones a corto plazo	3.191,53
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.249.560,44
Total activo	<u>36.627.334,21</u>
	Euros 31 diciembre 2021
<i>Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta:</i>	
Pasivo por impuesto diferido	165.937,00
Deuda a corto plazo	8.335.765,83
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	483.248,87
Total pasivo	<u>8.984.951,70</u>

Los instrumentos de patrimonio correspondían a la participación del 24,97% del Grupo en la sociedad Wecamp Future, S.L., dedicada a la gestión de campings de lujo.

A 31 de diciembre de 2021, las inversiones no corrientes recogen principalmente un saldo a cobrar de 783.333,33 euros correspondiente a un préstamo participativo concedido por importe de 1.033.533,00 euros con la sociedad Wecamp Future, S.L., que se estructuró en dos tramos: Tramo A de 533.333,00 euros, que se dispuso en su totalidad, y el Tramo B de 500.000,00 euros, que estaba parcialmente dispuesto por un importe de 250.000,00 euros. El préstamo, que vencía el 11 de diciembre de 2035 y devengaba un interés del 21,33% sobre el resultado neto de la Sociedad Préstamo para el Tramo A y del 13,33% para el Tramo B, fue transferido en el momento de la operación de compraventa descrita en la nota 3. a).

A 31 de diciembre de 2021 las cuentas a pagar corrientes corresponden principalmente a un importe de 5.309.252,71 euros por el pago aplazado de la adquisición del Camping Cala Montgó y un importe de 2.906.400,00 euros por el pago aplazado de la adquisición del Camping San Sebastián.

Durante el ejercicio 2022 los activos y pasivos incluidos anteriormente han sido dados de baja del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2022, por haberse transmitido tal y como se describe en la nota 3.a).

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

6) Inmovilizado material

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

Descripción	Euros	
	31.12.2021	
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Total
Coste al 1 de enero de 2021	-	-
Altas	389.810,49	389.810,49
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (nota 5)	(389.810,49)	(389.810,49)
Coste al 31 de diciembre de 2021	-	-
Amortización acumulada al 1 de enero de 2021	-	-
Amortizaciones	(99.399,19)	(99.399,19)
Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (nota 5)	99.399,19	99.399,19
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2021	-	-
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	-	-

Las altas de inmovilizado material durante el ejercicio terminando el 31 de diciembre de 2021 correspondían a instalaciones técnicas y otros elementos de inmovilizado material incluidos en el camping adquirido en Las Negras (Almería) el 16 de febrero de 2022 por importe de 250.859,38 euros y el camping adquirido en Cala Montgó (Girona) el 25 de marzo de 2022 por importe de 138.951,11 euros, respectivamente.

(a) Seguros

A 31 de diciembre de 2021 el Grupo tenía contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que estaban sujetos los elementos del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se consideró suficiente.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(7) Inversiones Inmobiliarias

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

Descripción	Euros			
	31.12.2022			
	Terrenos	Construcciones	Inversión en adaptación y anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2022	49.869.446,18	102.452.943,68	2.347.581,52	154.669.971,38
Altas	-	6.135.005,10	13.457.619,72	19.592.624,82
Bajas	(5.913.069,67)	(12.201.504,05)	(18.119,73)	(18.132.693,45)
Salidas del perímetro de consolidación (nota 4.a)	(2.601.782,21)	(16.598.379,91)	(856.004,00)	(20.056.166,12)
Coste al 31 de diciembre de 2022	41.354.594,30	79.788.064,82	14.931.077,51	136.073.736,63
Amortización acumulada al 1 de enero de 2022	-	(2.543.526,46)	-	(2.543.526,46)
Amortizaciones	-	(2.655.784,39)	-	(2.655.784,39)
Bajas	-	711.255,42	-	711.255,42
Salidas del perímetro de consolidación (nota 4.a)	-	538.336,42	-	538.336,42
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022	-	(3.949.719,01)	-	(3.949.719,01)
Deterioro acumulado de valor al 1 de enero de 2022	(1.228.943,17)	(2.446.459,85)	-	(3.675.403,02)
Pérdidas por deterioro	(322.138,22)	(670.859,97)	-	(992.998,19)
Deterioro acumulado de valor al 31 de diciembre de 2022	(1.551.081,39)	(3.117.319,82)	-	(4.668.401,21)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2022	39.803.512,91	72.721.025,99	14.931.077,51	127.455.616,41

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

Descripción	Euros			
	31.12.2021			
	Terrenos	Construcciones	Inversión en adaptación y anticipos	Total
Coste al 1 de enero de 2021	38.520.905,76	60.561.521,62	1.408.972,20	100.491.399,58
Altas	31.217.814,25	48.507.132,02	6.934.820,11	86.659.766,38
Trasposos	-	1.745.805,06	(1.745.805,06)	-
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(19.869.273,83)	(8.361.515,02)	(4.250.405,73)	(32.481.194,58)
Coste al 31 de diciembre de 2021	49.869.446,18	102.452.943,68	2.347.581,52	154.669.971,38
Amortización acumulada al 1 de enero de 2021	-	(1.062.077,87)	-	(1.062.077,87)
Amortizaciones	-	(1.481.448,59)	-	(1.481.448,59)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta		3.488,08		3.488,08
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2021	-	(2.540.038,38)	-	(2.540.038,38)
Deterioro acumulado de valor al 1 de enero de 2021	(1.847.593,01)	(3.734.811,81)	-	(5.582.404,82)
Reversión de pérdidas por deterioro	618.649,84	1.288.351,96	-	1.907.001,80
Deterioro acumulado de valor al 31 de diciembre de 2021	(1.228.943,17)	(2.446.459,85)	-	(3.675.403,02)
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	48.640.503,01	97.466.445,45	2.347.581,52	148.454.529,98

Las altas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2022 están compuestas principalmente por obras de adecuación y mejora realizadas en el edificio Cronos por importe de 3.604.174,51 euros, en el edificio Swiss por importe de 4.510.842,64 euros, en la Nave Barberá por importe de 3.184.450,98 euros y en el edificio Sarrià por importe de 1.845.156,53 euros. En menor medida se han producido altas de obras en curso por mejoras realizadas en los activos inmobiliarios en otras sociedades participadas por importe de 121.770,49 euros y altas de construcciones por importe de 407.831,09 euros.

Las bajas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2022 corresponden a la venta de los edificios Arcis y Talos efectuada por parte de Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. en fecha 8 de noviembre de 2022, por un precio de venta de 8.200.000,00 euros y 12.500.000,00 euros, respectivamente, que ha supuesto un beneficio antes de impuesto de 2.315.976,02 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado". Dichos activos estaban afectos a una hipoteca con una entidad financiera que se procedió a cancelar en fecha 8 de noviembre de 2022, por un importe de 8.888.111,38 euros.

Las bajas por salida del perímetro de consolidación corresponden a la venta de las acciones representativas del 100% del capital social de su filial Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. que incluía una nave logística situada en Camí de Can Valls 46, Gélida, Barcelona, Ver nota 4.a.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

Las altas de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2021 estaban compuestas principalmente por la adquisición de los inmuebles siguientes, junto con costes adicionales vinculados con dichas adquisiciones:

- Adquisición el 16 de febrero de 2021 de Camping Náutico La Caleta, S.L., que incluía un camping situado en Las Negras, Almería, por un importe de 5.418.690,15 euros, considerándose una compra de activo. Una parte del pago de esta compra se aplazó hasta el 16 de mayo de 2023. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 otros pasivos financieros no corrientes incluían un importe de 3.102.428,00 euros, lo que reflejaba el importe diferido para la adquisición de esta sociedad (véase la nota 15).

El 15 de abril de 2021, el Grupo, a través de la sociedad holding del grupo, cambió la razón social de Camping Náutico La Caleta, S.L. por Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U.

- Adquisición por parte de Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U. de un edificio de oficinas situado en Barcelona (Edificio Swiss) el 3 de marzo de 2021 por un importe de 10.350.000,00 euros, incluidos los costes asociados a esta compra. Una parte del pago de esta compra se aplazó hasta el 3 de septiembre de 2022. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 otros pasivos financieros corrientes incluían un importe de 5.039.658,00 euros que reflejaba el importe diferido para la adquisición de este inmueble (véase la nota 15).
- Adquisición por parte de Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U. de dos naves industriales y dos solares situados en Barberà del Vallès, Barcelona, el 12 de marzo de 2021 por un importe de 9.575.000,00 euros, incluidos los costes asociados a esta compra. Estos activos, que se encuentran registrados como inversiones inmobiliarias, se encuentran afectos a un préstamo hipotecario con una institución financiera (véase la nota 15).

Adquisición el 25 de marzo de 2021 de Baños y Establecimientos Turísticos, S.A.U., que incluía un camping situado en Cala Montgó, Girona, por un importe de 7.688.138,02 euros, considerándose una compra de activo. Una parte del pago de esta compra se aplazó hasta el 25 de mayo de 2022. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 otros pasivos financieros corrientes incluían un importe de 5.309.252,71 euros, lo que reflejaba el importe diferido para la adquisición de esta sociedad (véase la nota 14). El 4 de junio de 2022, el Grupo, a través de la sociedad holding del grupo, cambió la razón social de Baños y Establecimientos Turísticos, S.A.U. por Meridia RE IV Proyecto 18, S.L.U.

- Adquisición por parte de Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. de una nave logística situada en Gélida, Barcelona, el 26 de marzo de 2021 por un importe de 13.115.000,00 euros, incluidos los costes asociados a esta compra. Este activo, que se encontraba registrado como inversión inmobiliaria, se encontraba afecto a un préstamo hipotecario con una institución financiera (véase la nota 14) a 31 de diciembre de 2021.
- Adquisición por parte de Meridia RE IV Proyecto 13, S.L.U. de una nave industrial situada en Madrid, el 15 de diciembre de 2021 por un importe de 12.000.000,00 euros.
- Adquisición por parte de Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U. de un camping situado en San Sebastián, Guipúzcoa, el 22 de diciembre de 2021 por un importe de 9.688.000,00 euros, incluidos los costes asociados a esta compra. Una parte del pago de esta compra se aplazó hasta el 23 de diciembre de 2022. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021 otros pasivos financieros corrientes incluían un importe de 2.906.400,00 euros que refleja el importe diferido para la adquisición de este inmueble (véase la nota 14).
- Adquisición por parte de Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U. de un edificio de oficinas y un edificio utilizado como laboratorio, ambos situados en Barcelona, el 30 de diciembre de 2021 por un importe de 9.750.000,00 euros.

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

b) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen elementos de inmovilizado en uso que estén totalmente amortizados.

c) 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.

d) Ingresos y gastos derivados de las inversiones inmobiliarias

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generan ingresos al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros		
		Coste	Amortización acumulada	Neto
			31.12.2022	
Edificio Cronos	6,00%	1.353.260,21	(55.405,46)	1.297.854,75
Edificio On	4,00%	1.153.402,65	(34.512,04)	1.118.890,60
Edificio Cristal	29,29%	2.228.907,71	(147.223,00)	2.081.684,70
Edificio Swiss	100,00%	15.694.902,84	(227.831,51)	15.467.071,33
Nave Barberà	100,00%	13.129.733,63	(275.501,94)	12.854.231,69
Edificio Sarrà	100,00%	12.331.624,02	(221.228,69)	12.110.395,33
Edificio Juan Camarillo	100,00%	12.820.222,67	(206.633,82)	12.613.588,85
		58.712.053,73	(1.168.336,47)	57.543.717,26

El detalle de las inversiones inmobiliarias que no generaban ingresos al 31 de diciembre de 2021 era como sigue:

Descripción	% no ocupado	Euros		
		Coste	Amortización acumulada	Neto
			31.12.2021	
Edificio Cronos	47,77%	9.052.492,57	(302.100,63)	8.750.391,94
Edificio On	19,84%	5.715.386,41	(116.848,78)	5.598.537,63
Edificio Arcis	35,77%	3.885.296,92	(112.554,84)	3.772.742,07
Edificio Cristal	35,54%	2.704.519,63	(111.959,51)	2.592.560,12
Camping Santa Cristina d'Aro	100,00%	7.480.410,54	-	7.480.410,54
Nave Gélida	100,00%	14.102.156,77	-	14.102.156,77
Edificio Swiss	100,00%	11.182.254,90	-	11.182.254,90
Nave Barberà	100,00%	9.800.164,65	-	9.800.164,65
Edificio Sarrà	100,00%	10.222.682,80	-	10.222.682,80
Edificio Juan Camarillo	100,00%	12.728.164,63	-	12.728.164,63
		86.873.529,82	(643.463,76)	86.230.066,05

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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

	Euros	
	2022	2021
Ingresos por alquiler	4.239.285,37	4.480.441,81
Ingresos accesorios y otros	1.058.185,99	1.222.115,48
Gastos de explotación		
De las inversiones que generan ingresos	(4.346.783,63)	(2.434.610,25)
De las inversiones que no generan ingresos	(3.466.451,42)	(4.108.518,76)
Neto	(2.515.763,69)	(840.571,72)

e) Deterioro de inversiones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2021, en base a tasación realizada por experto independiente, el Grupo revirtió un importe de 1.907.001,81 euros en relación con el deterioro registrado inicialmente por importe de 5.582.404,82 euros sobre una de las inversiones inmobiliarias. Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha reconocido una pérdida por deterioro de valor por importe de 992.998,18 euros en relación con la inversión inmobiliaria antes mencionada, también en base a tasación realizada por experto independiente. Dicha pérdida se ha fundamentado básicamente en la tasación efectuada a 31 de diciembre de 2022. La pérdida por deterioro de valor se ha determinado por el valor razonable menos costes de venta. La metodología utilizada son los flujos de caja descontados y las principales hipótesis son el periodo utilizado en el flujo de caja descontado, rentabilidad de salida, comisiones del vendedor, tasa de descuento aplicada, crecimiento de rentas e inflación futura.

(8) Arrendamientos operativos - Arrendador

El Grupo tiene arrendado a terceros, en régimen de arrendamiento operativo a 31 de diciembre de 2022 y 2021, un 57,01% y 66,11% respectivamente, de la superficie total disponible, siendo los contratos más significativos aquellos con duración entre uno y quince años.

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

	Euros	
	2022	2021
Hasta un año	4.128.214,78	2.829.043,00
Entre uno y cinco años	13.050.949,28	4.952.092,48
Más de cinco años	2.718.549,00	6.725.775,00
	19.897.713,07	14.506.910,48

Los cobros mínimos se componen de los ingresos recibidos de clientes que tienen y tendrán contrato de arrendamiento vigente a partir de enero de 2023.

(9) Política y Gestión de Riesgos

(a) Factores de riesgo financiero

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

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

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

(i) Riesgo de crédito

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

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

(ii) Riesgo de liquidez

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

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

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

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(10) Activos Financieros por Categorías

(a) Clasificación de los activos financieros por categorías:

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

	Euros	
	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
Instrumentos financieros derivados (nota 12)	1.624.429,29	126.627,18
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	36.801,02
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>		
Depósitos y fianzas	797.593,11	3.540.757,64
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	-	828.351,01
Deudores varios	-	885.616,25
Total activos financieros	2.422.022,40	5.418.153,10

	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</u>		
Instrumentos financieros derivados (nota 12)	14.784,93	-
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	90.798,66
<u>Activos financieros a coste</u>		
Instrumentos de patrimonio		
No cotizados	-	-
Préstamos	-	-
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>		
Depósitos y fianzas	162.055,04	1.654.854,79
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	-	796.643,03
Deudores varios	-	190.141,59
Personal	-	11.200,00
Total activos financieros	176.839,97	2.743.638,07

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

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(11) Inversiones Financieras y Deudores Comerciales

(a) Inversiones financieras

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

	Euros	
	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Instrumentos financieros derivados (nota 12)	1.624.429,29	126.627,18
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	36.801,02
Otros activos financieros	797.593,11	3.540.757,64
Total	2.422.022,40	3.704.185,84
	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Instrumentos financieros derivados (nota 12)	14.784,93	-
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	90.798,66
Otros activos financieros	162.055,04	1.654.854,79
Total	176.839,97	1.745.653,45

Las Inversiones financieras no corrientes a 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 e Instituto de la Vivienda de Madrid) según corresponda a su localización. Dentro del epígrafe de Inversiones financieras a largo plazo del activo del balance se registran los importes que el Grupo ha depositado en organismos públicos, y en contraprestación, dentro del epígrafe de Otros pasivos financieros a largo plazo del pasivo del balance se registran los importes que el Grupo ha cobrado de sus clientes en concepto de fianza (ver nota 15).

Otros activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2022, corresponde principalmente a:

- Un depósito por importe de 380.000,00 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U. en el banco Abanca Corporación Bancaria, S.A. según se estipula en el contrato de préstamo (véase nota 15).
- Un depósito por importe de 161.285,84 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U. en el banco Abanca Corporación Bancaria, S.A. según se estipula en el contrato de préstamo (véase nota 15).
- Un depósito por valor de 1.066.550,00 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U. en virtud del contrato privado de compraventa firmado para la adquisición de un edificio residencia situado en Barcelona, España.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

- Un depósito por importe de 1.840.000,00 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U. en el banco Caixabnk, S.A. según se estipula en el contrato de préstamo (véase nota 15).

Otros activos financieros a corto plazo a 31 de diciembre de 2021, correspondían principalmente a:

- Un depósito por valor de 200.000,00 euros desembolsado por la Sociedad dominante del Grupo en virtud del contrato de Arras firmado para la adquisición de la compañía instalaciones Turísticas Cadaqués, S.A. propietaria del camping Cadaqués, situado en Girona, España.
- Un depósito por importe de 284.512,50 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U. en el banco Abanca Corporación Bancaria, S.A. según se estipula en el contrato de préstamo (véase nota 15).
- Un depósito por importe de 50.000,00 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U. en virtud del contrato de Arras firmado para la adquisición de un camping situado en Cádiz, España.
- Un depósito por valor de 686.528,64 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U. para participar en la subasta para la adquisición de una nave industrial en Málaga, España.
- Un depósito por valor de 250.000,00 euros desembolsado por Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U. en virtud del contrato de Arras firmado para la adquisición de un camping situado en Girona, España.

(b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

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

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	828.351,01	796.643,03
Deudores varios	885.616,25	190.141,59
Personal	-	11.200,00
Activos por impuesto corriente (nota 17)	18.831,21	95.890,48
Otros créditos con las Administraciones Públicas (nota 17)	1.662.721,24	940.865,24
Total	3.395.519,71	3.284.891,80

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)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(12) Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

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

- La sociedad Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U. suscribió el 22 de octubre de 2019 con Abanca Corporación Bancaria, 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 0,25% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	22/10/2019	01/11/2023	6.035.000,00

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (beneficios por importe de 152.589,90 euros en 2022 y beneficios por importe de 12.938,89 euros en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 126.627,18 euros (25.962,72 euros en 2021), registrado como activo corriente a 31 de diciembre de 2022 y como pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2021.

- La sociedad Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. suscribió el 7 de noviembre de 2019 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 0,3275% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	07/11/2019	07/11/2026	15.551.526,71

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 (beneficios por importe de 1.216.320,95 euros durante el ejercicio 2022 y beneficios por importe de 198.799,12 euros durante el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es positivo en 1.224.249,51 euros (positivo en 7.928,56 euros 31 de diciembre de 2021), registrado como activo no corriente a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

- La sociedad Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. suscribió el 7 de noviembre de 2019 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 0,3275% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	07/11/2019	07/11/2026	9.851.145,05

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 (beneficios por importe de 739.677,64 euros en el ejercicio 2022 y beneficios por importe de 125.929,69 euros en el ejercicio 2021).

Dicho derivado ha sido cancelado durante el ejercicio 2022 en oportunidad de la cancelación del préstamo hipotecario indicado en nota 15. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 5.022,36 euros, registrado como activo no corriente.

- La sociedad Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. suscribió el 7 de noviembre de 2019 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,3275% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	07/11/2019	07/11/2026	3.597.328,24

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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 (ganancias por importe de 268.365,99 euros en el ejercicio 2022 y ganancias por importe de 45.985,56 euros en el ejercicio 2021).

Dicho derivado ha sido cancelado durante el ejercicio 2022 en oportunidad de la cancelación del préstamo hipotecario indicado en nota 15. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 1.834,01 euros, registrado como activo no corriente.

- La Sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. suscribió el 30 de julio de 2022 con Banc Sabadell, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,157% anual y variable en base al Euribor a 6 meses, pagadero semestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	30/01/2023	30/01/2026	6.400.000,00

El valor razonable de las permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance 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 (beneficios por importe de 487.000,00 euros en 2022).

A 31 de diciembre de 2022 dicho derivado no se encuentra en el balance consolidado dado que el mismo ha sido transferido en oportunidad de la transferencia del 100% de participaciones en el capital social que el Grupo mantenía en la sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. (véase nota 4.a).

- La sociedad Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U. suscribió el 25 de enero de 2022 con Banco Santander, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,594% anual y variable en base al Euribor a 6 meses, pagadero semestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	25/01/2022	25/01/2027	4.000.000,00

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (beneficios por importe de 400.179,78 euros en 2022).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 400.179,78 euros, registrado como activo no corriente.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****(13) Patrimonio Neto**

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

(a) Capital

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social está representado por 5.000.000 de participaciones sociales, de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Sociedad	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de participaciones	Porcentaje de participación	Número de participaciones	Porcentaje de participación
Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF	5.000.000	100,00%	5.000.000	100,00%
	5.000.000	100,00%	5.000.000	100,00%

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 todas las acciones son de la misma clase, y tienen las mismas características y derechos.

(b) Otras aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2022 las aportaciones del Accionista Único ascienden a 83.370.000,00 euros (120.370.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

Los movimientos habidos en el epígrafe de aportaciones de socios durante los ejercicios 2022 y 2021 se muestra a continuación, en euros:

En fecha 4 de enero de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 1.000.000,00 euros.

En fecha 12 de febrero de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 4.000.000,00 euros.

En fecha 1 de marzo de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 13.600.000,00 euros.

En fecha 22 de marzo de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 11.400.000,00 euros.

En fecha 23 de marzo de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 1.400.000,00 euros.

En fecha 29 de marzo de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 6.000.000,00 euros.

En fecha 31 de mayo de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 1.800.000,00 euros.

En fecha 22 de septiembre de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 3.000.000,00 euros.

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

En fecha 21 de octubre de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 4.000.000,00 euros.

En fecha 14 de diciembre de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 13.000.000,00 euros.

En fecha 17 de diciembre de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 9.000.000,00 euros.

En fecha 24 de diciembre de 2021, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 9.600.000,00 euros.

En fecha 2 de agosto de 2021, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra fondos propios de la Sociedad por importe de 350.000,00 euros.

En fecha 31 de agosto de 2021, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra los fondos propios de la Sociedad por importe de 3.000.000,00 euros.

En fecha 26 de enero de 2022, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra los fondos propios de la Sociedad por importe de 1.000.000,00 euros.

En fecha 8 de abril de 2022, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra los fondos propios de la Sociedad por importe de 4.000.000,00 euros.

En fecha 20 de abril de 2022, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra los fondos propios de la Sociedad por importe de 32.000.000,00 euros.

En fecha 17 de junio de 2022, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 2.000.000,00 euros.

En fecha 11 de julio de 2022, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 3.000.000,00 euros.

En fecha 12 de agosto de 2022, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad de 7.000.000,00 euros.

En fecha 7 de noviembre de 2022, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra los fondos propios de la Sociedad por importe de 7.500.000,00 euros.

En fecha 30 de diciembre de 2022, se formalizó una distribución de aportaciones dinerarias al Accionista Único contra los fondos propios de la Sociedad por importe de 4.500.000,00 euros.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(14) Pasivos Financieros por Categorías

- (a) Clasificación de los pasivos financieros por categorías

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

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

(15) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

- (a) Deudas con empresas del grupo y asociadas:

A 31 de diciembre de 2022 las deudas con empresas del grupo y asociadas incluyen el dividendo a cuenta por importe de 16.000.000,00 euros aprobado en fecha 30 de diciembre de 2022 (véase nota 3), y la distribución de aportaciones dinerarias contra los fondos propios de la Sociedad formalizada en misma fecha por importe de 4.500.000,00 euros (véase nota 13).

- (b) Deudas

El detalle de las deudas es como sigue:

	31.12.2022	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Deudas con entidades de crédito	49.803.130,71	2.165.330,41
Deudas con entidades de crédito (comisiones que restan del pasivo del préstamo)	(1.013.225,67)	(111.731,95)
Intereses	-	365.564,98
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	1.139.341,57	16.640,89
Otros pasivos financieros – Accionista	-	20.500.000,00
Total	49.929.246,61	22.935.804,33
	Euros	
	31.12.2021	
	No corriente	Corriente
<i>No vinculadas</i>		
Deudas con entidades de crédito	51.414.806,50	4.000.880,62
Deudas con entidades de crédito (comisiones que restan del pasivo del préstamo)	(1.341.164,51)	(167.650,79)
Intereses	-	203.139,00
Instrumentos financieros derivados	25.962,72	-
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	15.919,36
Otros pasivos financieros	3.363.537,33	5.659.425,29
Total	53.463.142,04	15.020.966,19

Al 31 de diciembre de 2022, las deudas incluidas en "Otros pasivos financieros con los accionistas" incluyen el dividendo a cuenta de 16.000.000,00 euros aprobado el 30 de diciembre de 2022, y la distribución de aportaciones dinerarias con cargo a los fondos propios de la Sociedad formalizada en la misma fecha por importe de 4.500.000,00 euros (ver nota 13).

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

Deudas con entidades de crédito:

- i. Contrato de préstamo formalizado por Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U. con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. con fecha 22 de octubre de 2019 y con vencimiento el 1 de noviembre de 2026, por un importe total de 12.070.000,00 euros, divido en dos tramos: tramo A por importe de 10.320.000,00 euros a financiar exclusivamente el activo inmobiliario y los costes asociados, y tramo B por importe de 1.750.000,00 euros exclusivamente a financiar el CAPEX. Este último tramo, se encontraba sujeto a condiciones suspensivas en cada disposición y podía ser solicitado hasta el 31 de octubre de 2021, quedando cancelado el importe no dispuesto hasta dicha fecha, siendo finalmente 1.630.177,46 euros el importe dispuesto por la sociedad hasta la fecha antes mencionada.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización, con cuota creciente, hasta el 1 de agosto de 2026, donde de forma agregada se habrá amortizado el 29,35% del total concedido. La siguiente cuota será del 70,65% restante del préstamo.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria máxima de 15.691.000,00 euros con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 21.630.912,54 euros (18.317.755,79 euros a 31 de diciembre de 2021). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico a partir del 31 de diciembre de 2020. A 31 de diciembre de 2022, no se cumplen los ratios, pero se recibió dispensa por parte del banco, al 31 de diciembre de 2021 se alcanzaron los ratios financieros.

Contrato de préstamo formalizado por Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U., Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U., y Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. con la entidad Caixabank, S.A. con fecha 7 de noviembre de 2019 y con vencimiento el 7 de noviembre de 2026, por un importe total de 29.000.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 27.000.000,00 euros distribuido en Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. un importe de 14.479.007,63 euros; Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. un importe de 9.171.755,73 euros; y Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. un importe de 3.349.236,64 euros a financiar exclusivamente el activo inmobiliario y los costes asociados, y tramo B por importe de 2.000.000,00 euros distribuido en Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. un importe de 1.072.519,00 euros; Meridia RE Proyecto 3, S.L.U. un importe de 679.390,00 euros; y Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. un importe de 248.091,00 euros exclusivamente a financiar gastos relacionados con el activo inmobiliario.

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización, con cuota creciente, hasta el 7 de agosto de 2026, donde de forma agregada se habrá amortizado el 27,725% del total concedido. La siguiente cuota sería del 72,275% restante del tramo A del préstamo y el tramo B sería amortizado mediante un único pago en fecha 7 de noviembre de 2022 o el 7 de noviembre de 2026.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria máxima de 37.250.000,00 euros con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas distribuido en Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. un importe de 19.975.667,95 euros; Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. un importe de 12.653.625,95 euros; y Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. un importe de 4.620.706,10 euros.

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 27.972.265,07 euros (53.101.350,44 euros a 31 de diciembre de 2021), correspondientes a 31 de diciembre de 2022 en su totalidad a la inversión inmobiliaria registrada en Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. ya que en fecha 8 de noviembre de 2022, el Grupo canceló las garantías hipotecarias que recaían sobre las inversiones inmobiliarias registradas en las sociedades Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. y Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. (A 31 de diciembre de 2021, la inversión inmobiliaria que figuraba como garantía del préstamo se distribuía en 28.218.435,63 euros correspondientes a la inversión inmobiliaria de Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U., 17.588.148,02 euros correspondientes a la inversión inmobiliaria de Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. y 7.294.766,79 euros correspondientes a la inversión inmobiliaria de Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U.) con el dinero recibido por la venta de los edificios Talos y Arcis, según indicado en nota 7. El préstamo está sujeto al cumplimiento de determinadas obligaciones relativas a determinados ratios financieros. El 31 de diciembre de 2022 no se cumplieron los ratios, pero se recibió una dispensa por parte del banco.

- ii. Contrato de préstamo formalizado por Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. con la entidad Banco Sabadell, S.A. en fecha 30 de julio de 2021 y con vencimiento el 30 de julio de 2028, por un importe total de 12.800.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 7.200.000,00 euros destinado a financiar exclusivamente el activo inmobiliario y los costes asociados, y tramo B por importe de 5.600.000,00 euros destinado exclusivamente a financiar el CAPEX.

Asimismo, el préstamo tenía como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria máxima de 16.156.250,00 euros con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2021 de la inversión inmobiliaria que era garantía del préstamo ascendía a 14.102.156,77 euros. El préstamo estaba 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 determinaría al cierre de cada ejercicio económico a partir del 31 de diciembre de 2023.

A 31 de diciembre de 2022 dicho préstamo no se encuentra en el balance consolidado dado que el mismo ha sido transferido en oportunidad de la transferencia del 100% de participaciones en el capital social que el Grupo mantenía en la sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. (véase nota 4.a).

- iii. Contrato de préstamo formalizado por Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U. con la entidad ABANCA Corporación Bancaria, S.A. con fecha 29 de septiembre de 2022 y con vencimiento el 1 de octubre de 2030, por un importe total de 10.200.000,00 euros, con el objetivo de (i) refinanciar parte del precio de adquisición y costes asociadas del edificio de oficinas ubicado en calle Meridiana 38 de Barcelona y (ii) financiar los costes e impuestos asociados a las obras de rehabilitación de dicho edificio.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

El contrato de préstamo establece un calendario de amortización trimestral, computado a partir del 1 de octubre de 2022, dividido en una primera fase de carencia de amortización que finaliza el día 30 de septiembre de 2023, y en una segunda fase de amortización que comprende los 28 trimestres siguientes, debiendo ser efectuado el primer pago el 1 de enero de 2024 y el último el 1 de octubre de 2030. Para el cálculo de la amortización que corresponde pagar en cada cuota, el préstamo se divide en dos tramos: el primero comprende el 30% del capital prestado y se divide entre el número total de cuotas, las cuales se obtienen multiplicando el importe de la que la precede por 1,01025. El segundo, que comprende el 70% del capital.

El capital no devuelto devenga intereses al tipo nominal anual fijo del 4,10%, que es de aplicación desde la fecha de su disposición hasta el 30 de septiembre de 203, inclusive. A partir de esa fecha el plazo total del préstamo se divide en períodos de interés sucesivos, de duración anual (salvo el último que finaliza el día del vencimiento del préstamo), que devenga el Euribor a un año más un margen de 2,10% que permanecerá invariable durante toda la vida del contrato.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria máxima de 10.200.000,00 euros.

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 15.467.071,33 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 partir del 31 de diciembre de 2024.

- iv. Junto con la adquisición de Gure Ostatu, S.L.U. el 26 de febrero de 2020, la Sociedad Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U. se ha subrogado en el préstamo concedido el 8 de marzo de 2018 por Banco Sabadell, S.A. por 8.000.000,00 euros, con vencimiento el 8 de marzo de 2033, destinado a la actividad empresarial.

El contrato de préstamo establece un calendario de reembolso de 180 cuotas mensuales crecientes hasta el 8 de marzo de 2033.

Además, el préstamo tiene las siguientes garantías:

- Por concepto de intereses ordinarios de un año y medio al tipo del 9% anual, hasta un importe máximo de 1,080,000.00 euros.
- Por concepto de intereses de demora de dos años al tipo máximo de 12% anual, que quedará reducido al máximo legal hasta un importe máximo de 1,920,000.00 euros.
- Por concepto de costas la cantidad de 800,000.00 euros.
- Sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial.

El valor neto contable del inmueble comprometido para garantizar el préstamo es de 17.700.000,00 euros a 31 de diciembre de 2022 (19.000.000,00 euros a 31 de diciembre de 2021).

- v. Contrato de préstamo formalizado por Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U. con la entidad Abanca Corporación Bancaria, S.A. en fecha 18 de marzo de 2021 y con vencimiento el 1 de abril de 2028, por un importe total de 10.500.000,00 euros, dividido en tres tramos: tramo A por importe de 4.500.000,00 euros a financiar exclusivamente el activo inmobiliario y los costes asociados, tramo B por importe de 4.000.000,00 euros exclusivamente a financiar el CAPEX y, Tramo C por importe de 2.000.000,00 euros.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

El contrato de préstamo establece un periodo de carencia hasta el 31 de marzo de 2023, fecha en la cual comenzará a amortizarse el capital en forma constante hasta el 1 de enero de 2023, fecha en la cual se habrá amortizado el 38% del total del capital. El próximo pago de capital será por el 62% restante en la fecha de vencimiento del préstamo.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca inmobiliaria de máximo flotante de primer rango, con responsabilidad hipotecaria máxima de 10.500.000,00 euros con respecto a cada una de las obligaciones garantizadas.

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 12.854.231,69 euros (9.800.164,65 euros a 31 de diciembre de 2021). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico a partir del 31 de diciembre de 2023.

- vi. Contrato de préstamo formalizado por Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U. con la entidad Banco Santander, S.A. con fecha 25 de enero de 2022 y con vencimiento el 25 de enero de 2027, por un importe total de 8.000.000,00 euros, dividido en dos tramos: tramo A por importe de 5.700.000,00 euros destinado a refinanciar parte del precio de adquisición y costes asociados del edificio de oficinas ubicado en las calles Osi 7-9 y Riu de l'Or 20-22 de Barcelona, adquirido por la Sociedad en fecha 30 de diciembre de 2021, y tramo B por importe de 2.300.000,00 euros exclusivamente a financiar los costes asociados a las obras de rehabilitación a ser realizadas sobre dicho edificio. Este último tramo, se encuentra sujeto a condiciones suspensivas en cada disposición y puede ser solicitado hasta el 25 de enero de 2023, quedando cancelado el importe no dispuesto hasta dicha fecha.

El contrato de préstamo establece que deberá amortizarse íntegramente el préstamo el 25 de enero de 2027, fecha de vencimiento.

Asimismo, el préstamo tiene como principales garantías:

- Hipoteca sobre los edificios de oficinas ubicados en las calles Osi 7-9 y Riu de l'Or 20.22 de Barcelona, adquiridos por la Sociedad el 30 de diciembre de 2021 a favor del banco, mientras que la Sociedad Dominante ha otorgado prenda sobre las acciones de la sociedad dependiente.

El valor contable a 31 de diciembre de 2022 de la inversión inmobiliaria que es garantía del préstamo asciende a 12.110.395,33 euros (10.222.682,80 euros a 31 de diciembre de 2021). El préstamo está sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones relacionadas con determinados ratios financieros para su continuidad. De acuerdo con las condiciones pactadas, el grado de cumplimiento de los ratios financieros y niveles se determinará al cierre de cada ejercicio económico a partir del 31 de diciembre de 2023.

Otros pasivos financieros no corrientes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden principalmente a los depósitos recibidos de los arrendamientos de las propiedades.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(c) 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.

(d) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores varios a pagar es como sigue:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
	Corriente	Corriente
<i>Vinculadas</i>		
Acreedores	1.265.371,23	127.913,04
<i>No vinculadas</i>		
Acreedores	2.092.611,79	544.927,73
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17)	146.801,90	134.915,18
Anticipos de clientes	-	84.537,20
Total	3.504.784,92	892.293,15

El saldo de acreedores vinculados corresponde principalmente a importes pendientes de pago a Meridia Real Estate IV, SICAV-RAIF (Accionista Único de la Sociedad Dominante) por sus prestaciones de servicios, así como servicios prestados por otras sociedades vinculadas.

(e) Clasificación por vencimientos

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(16) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31,68	27,53
Ratio de las operaciones pagadas	34,30	30,55
Ratio de las operaciones pendientes de pago	1,63	9,37
	Importe en euros	Importe en euros
Total pagos realizados	179.868,20	834.492,35
Total pagos pendientes	15.658,26	23.116,71
Volumen monetario de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	145.923,70	757.140,35
Porcentaje que representan los pagos inferiores a dicho máximo sobre el total de los pagos realizados	81,13%	90,73%
Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	38	54
Porcentaje sobre el total de facturas	67,86%	72,00%
Porcentaje sobre el total de facturas pagadas	70,37%	83,08%

(17) Situación Fiscal

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

	Euros			
	31.12.2022		31.12.2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Impuesto sobre sociedades	-	18.831,21	-	95.890,48
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	1.619.449,29	-	-
Retenciones	-	43.271,95	-	940.865,24
	-	1.681.552,45	-	1.036.755,72
Pasivos				
Pasivos por impuesto diferido	3.855.322,40	-	4.103.571,95	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares	-	127.394,79	-	86.266,96
Seguridad Social	-	2.214,00	-	4.330,84
Retenciones	-	17.193,11	-	44.317,38
	3.855.322,40	146.801,90	4.103.571,95	134.915,18

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

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

	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto	
Impuesto sobre Sociedades	2020 – 2021
Impuesto sobre el Valor Añadido	2020 – 2022
Impuesto de Actividades Económicas	2020 – 2022
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2020 – 2022

Adicionalmente, la sociedad Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U. tiene abiertos a inspección el ejercicio 2018 para los principales impuestos que le son aplicables.

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

(a) Impuesto sobre beneficios

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

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

El detalle de activos y pasivos por impuestos diferidos por tipos de activos y pasivos es como sigue:

	Euros			
	Activos		Pasivos	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Plusvalía de inversiones inmobiliarias	-	-	3.855.322,40	4.103.571,95
	-	-	3.855.322,40	4.103.571,95

Según el artículo 12.1.c) de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, realizada en periodos en que es de aplicación dicho régimen, se entenderá generada de forma lineal, salvo prueba en contrario, durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. La parte de dicha renta imputable a los periodos impositivos anteriores se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley así como al resto de elementos del activo.

El Grupo ha contabilizado un pasivo por impuesto diferido sobre el importe de la renta imputable a periodos anteriores en los que la entidad tributó al tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades. La Sociedad ha calculado el importe del pasivo por impuesto diferido en base a la tasación del hotel ubicado en Calle Espronceda 6, Barcelona.

El Grupo no ha reconocido como activos por impuesto diferido, el efecto fiscal de las bases imponibles negativas pendientes de compensar dado que el tipo fiscal aplicable es cero.

(18) Información Medioambiental

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen 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 2022 y 2021.

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(19) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

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

(a) Transacciones del Grupo con partes vinculadas

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

	Euros	
	2022	
	Vinculadas	Total
Gastos		
Servicios recibidos	1.066.696,68	1.066.696,68
Total gastos	1.066.696,68	1.066.696,68
	Euros	
	2021	
	Vinculadas	Total
Gastos		
Servicios recibidos	897.490,07	897.490,07
Total gastos	897.490,07	897.490,07

Servicios recibidos se corresponden con un acuerdo de gestión formalizado entre el Accionista Único del grupo con las filiales del Grupo (excepto la Sociedad dominante). La contraprestación por los servicios será un importe igual al 1,2% de los fondos desembolsados por cualquier medio de capital, directo o indirecto, por el Accionista Único del grupo a favor de los beneficiarios desde el momento a tiempo.

El plazo de validez de este acuerdo es de ocho años y puede extenderse por otro año adicional, dando lugar a un plazo contractual máximo de nueve años.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se ha producido la transacción con entidades vinculadas explicada en la nota 4 a.

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

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 los Administradores de la Sociedad dominante no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos 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 Administradores de la Sociedad dominante.

La alta dirección de la Sociedad está formada por todos aquellos directivos y demás personas que, dependiendo del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad, de acuerdo con la definición dada en el código de buen gobierno de las sociedades cotizadas. A 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021 no figura personal considerado como de Alta Dirección, siendo dicha alta dirección realizada por la sociedad MERIDIA CAPITAL PARTNERS, S.G.E.I.C., S.A., sociedad gestora de la Sociedad.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Accionista Único ha satisfecho pagos por el seguro de responsabilidad civil para los Administradores 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 los ejercicios 2022 y 2021, 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 Administradores

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

(20) Ingresos y Gastos

- (a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	Euros	
	2022	2021
	Nacional	Nacional
Ingresos por arrendamientos	4.239.285,37	4.480.441,81
Ingresos accesorios a los alquileres y otros de gestión corriente	1.058.185,99	1.222.115,48
	5.297.471,36	5.702.557,29

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

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

Todos los servicios se prestan en territorio nacional.

- (b) Cargas Sociales y Provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
	Nacional	Nacional
Cargas Sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	35.800,51	43.520,77
	35.800,51	43.520,77

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

(c) Información sobre empleados

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 había dos empleados (uno con categoría de administrativo y uno con categoría de asociado), correspondiendo el puesto de administrativo a una mujer y el cargo de asociado a un hombre.

La plantilla media en los ejercicios 2022 y 2021 ha sido de dos empleados (un hombre y una mujer) (con cargo de administrativa la mujer y asociado el hombre).

No figura a 31 de diciembre de 2022 y 2021 personas empleadas con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

(21) Honorarios de auditoría

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

	Euros	
	2022	2021
Por servicios de auditoría	84.003,00	76.320,00
Por otros servicios	-	1.286,00
	84.003,00	77.606,00

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

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

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

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

La Sociedad se constituyó el 12 de julio de 2019, obteniendo pérdidas en los ejercicios 2019, 2020 y 2021, y beneficios en el ejercicio 2022, 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.

Por los motivos indicados en el apartado anterior, no figuran reservas de los periodos 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.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

<i>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio</i>	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo general de gravamen	No sujetas	Fecha de acuerdo de distribución
Dividendo del ejercicio 2022	16.000.000,00	-	-	-	30/12/2022
Dividendo del ejercicio 2021	-	-	-	-	-
Dividendo del ejercicio 2021	-	-	-	-	-
Dividendo del ejercicio 2020	-	-	-	-	-

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.

En el ejercicio 2022 se ha distribuido aportaciones dinerarias del Accionista Único a fondos propios de la Sociedad por importe de 1.000.000,00 euros, aprobado en acta de 26 de enero de 2022.

En el ejercicio 2022 se ha distribuido aportaciones dinerarias del Accionista Único a fondos propios de la Sociedad por importe de 4.000.000,00 euros, aprobado en acta de 8 de abril de 2022.

En el ejercicio 2022 se ha distribuido aportaciones dinerarias del Accionista Único a fondos propios de la Sociedad por importe de 32.000.000,00 euros, aprobado en acta de 20 de abril de 2022.

En el ejercicio 2022 se ha distribuido aportaciones dinerarias del Accionista Único a fondos propios de la Sociedad por importe de 7.500.000,00 euros, aprobado en acta de 7 de noviembre de 2022.

En el ejercicio 2022 se ha distribuido aportaciones dinerarias del Accionista Único a fondos propios de la Sociedad por importe de 4.500.000,00 euros, aprobado en acta de 30 de diciembre de 2022.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La fecha de acuerdo de distribución ha sido incluida en los apartados 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:

- Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 27 septiembre 2019.
- Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U., constituida en fecha 25 de julio de 2019, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 25 de febrero 2020.

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022**

- Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U., adquirida en fecha 28 de febrero de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 17 de septiembre 2020.
- Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U., constituida en fecha 4 de diciembre de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U., constituida en fecha 4 de diciembre de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 13, S.L.U., constituida en fecha 4 de diciembre de 2020, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 15, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U., constituida en fecha 24 de marzo de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 29 de marzo 2021.
- Meridia RE IV Proyecto 19, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U., adquirida en fecha 29 de octubre de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 31 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 22, S.L.U., adquirida en fecha 29 de octubre de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 31 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 23, S.L.U., adquirida en fecha 29 de octubre de 2021, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 31 de marzo de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 24, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 25, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.
- Meridia RE IV Proyecto 26, S.L.U., constituida en fecha 20 de septiembre de 2022, y optó por la aplicación del régimen fiscal especial establecido por dicha Ley en fecha 14 de noviembre de 2022.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

Adicionalmente, la información de la identificación y de las fechas de los activos adquiridos por las sociedades participadas por la Sociedad, es la siguiente:

<i>Fecha Adquisición</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Uso</i>	<i>Fecha mantenimiento</i>
15/10/2019	Cronos	Plaza de Cronos 1, Madrid	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	15/10/2019
07/11/2019	On	C/ Lull, 321	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	07/11/2019
07/11/2019	Barcelona Norte	Sector Baricentro, Ctra Km 6.7, N-150	Barberà del Vallès	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	07/11/2019
28/02/2020	Hotel Hesperia del Mar	C/d'Espronceda, 6	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Hotel	28/02/2020
03/03/2021	Edificio Swiss	Avinguda Meridiana 38	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	03/03/2021
12/03/2021	Nave Barberà	B-140, 13	Barberà del Vallès	Inversiones inmobiliarias	Logístico	12/03/2021
15/12/2021	Julian Camarillo 22	C/Julian Camarillo 22	Madrid	Inversiones inmobiliarias	Logístico	15/12/2021
30/12/2021	Sarrià	C/d'Osi, 7-9	Barcelona	Inversiones inmobiliarias	Oficinas	30/12/2021

(Continúa)

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas

31 de diciembre de 2022

<i>Fecha Adquisición/Constitución</i>	<i>Denominación Activo</i>	<i>Dirección</i>	<i>Población</i>	<i>CL. Activo</i>	<i>Fecha mantenimiento</i>
25/07/2019	Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	25/07/2019
25/07/2019	Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	25/07/2019
25/07/2019	Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	25/07/2019
25/07/2019	Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	25/07/2019
25/07/2019	Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	25/07/2019
28/02/2020	Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	28/02/2020
04/12/2020	Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	04/12/2020
04/12/2020	Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	04/12/2020
04/12/2020	Meridia RE IV Proyecto 13, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	04/12/2020
24/03/2021	Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	24/03/2021
24/03/2021	Meridia RE IV Proyecto 15, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	24/03/2021
24/03/2021	Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	24/03/2021
20/09/2022	Meridia RE IV Proyecto 19, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	20/09/2022
29/10/2021	Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	29/10/2021
29/10/2021	Meridia RE IV Proyecto 22, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	29/10/2021
29/10/2021	Meridia RE IV Proyecto 23, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	29/10/2021
20/09/2022	Meridia RE IV Proyecto 24, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	20/09/2022
20/09/2022	Meridia RE IV Proyecto 25, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	20/09/2022
20/09/2022	Meridia RE IV Proyecto 26, S.L.U.	Av. Diagonal 640	Barcelona	Participación	20/09/2022

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los inmuebles de la relación anterior computan dentro del 80% así como las participaciones indicadas.

El balance consolidado de la Sociedad del Grupo Meridia RE IV, SOCIMI, S.A.U. cumple con el requisito mínimo del 80% de inversión.

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.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas****31 de diciembre de 2022****(23) Hechos Posteriores**

En fecha 10 de enero de 2023, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad dominante de 9.400.000,00 euros.

El 12 de enero de 2023, la Subsidiaria de la Sociedad Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U. ha adquirido la plena propiedad de los edificios de oficinas sito en la calle Pere IV 86 de Barcelona por 9.200.000 euros.

El 22 de marzo de 2023, la Subsidiaria de la Sociedad Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U. ha suscrito un contrato de préstamo con Banco Pichincha España, S.A. por un importe total de 10.500.000 euros, de los cuales se han desembolsado 3.500.000 euros en el momento de la firma del contrato. El objeto de este préstamo es (i) refinanciar parte del precio de adquisición del edificio de oficinas en la calle Pere IV 86 de Barcelona adquirido por la Subsidiaria el 12 de enero de 2023 y sus costes de adquisición y (ii) financiar los costes e impuestos asociados a las obras de remodelación de dicho edificio y otros costos operativos.

En fecha 7 de marzo de 2023, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad dominante de 1.300.000,00 euros.

Con fecha 23 de marzo de 2023, el Accionista Único de la Sociedad aprobó una distribución dineraria de las aportaciones de los accionistas por importe de 2.835.000 euros. El pago de dicha distribución se ha hecho directamente por la Sociedad a su accionista único Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF.

MERIDIA RE IV, SOCIMI., S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2022

(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Participación		
				Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	7.553.000,00
Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	14.103.000,00
Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	4.103.000,00
Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.303.000,00
Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	1.753.000,00
Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	13.873.941,99
Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	6.254.000,00
Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	5.428.000,00
Meridia RE IV Proyecto 13, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	13.003.000,00
Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	703.000,00
Meridia RE IV Proyecto 15, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	1.073.000,00
Meridia RE IV Proyecto 19, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	1.873.000,00
Meridia RE IV Proyecto 22, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 23, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 24, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 25, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 26, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00

MERIDIA RE IV, SOCIMI., S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Anexo I
2 de 2

Detalle de Participaciones en Sociedades Dependientes
31 de diciembre de 2021

(Expresado en euros)

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Auditor	Participación		
				Sociedad del grupo titular	% de participación	Importe de la participación
Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	7.553.000,00
Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	14.103.000,00
Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	8.703.000,00
Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.303.000,00
Meridia RE IV Proyecto 5, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	7.243.000,00
Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	6.703.000,00
Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	5.703.000,00
Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	KPMG	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	18.173.165,88
Meridia RE IV Proyecto 9, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	5.418.690,15
Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	6.254.000,00
Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	10.328.000,00
Meridia RE IV Proyecto 12, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	53.000,00
Meridia RE IV Proyecto 13, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	13.003.000,00
Meridia RE IV Proyecto 14, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	703.000,00
Meridia RE IV Proyecto 15, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 16, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	303.000,00
Meridia RE IV Proyecto 17, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 18, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	9.294.295,62
Meridia RE IV Proyecto 20, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	7.103.000,00
Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 22, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00
Meridia RE IV Proyecto 23, S.L.U.	Av, Diagonal 640, Barcelona	Real estate	No auditada	Meridia RE IV SOCIMI, S.A.U.	100%	3.000,00

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 RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

31.12.2022	Euros							Total no corriente
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores a 2027	Menos parte corriente	
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>								
Instrumentos financieros derivados	126.627,18	-	-	1.224.249,51	400.179,78	-	(126.627,18)	1.624.429,29
Intereses de instrumentos financieros derivados	36.801,02	-	-	-	-	-	(36.801,02)	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>								
Depósitos y fianzas	3.540.757,64	104.692,30	14.899,17	89.416,98	232.765,92	355.818,74	(3.540.757,64)	797.593,11
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	828.351,01	-	-	-	-	-	(828.351,01)	-
Deudores varios	885.616,25	-	-	-	-	-	(885.616,25)	-
Total activos financieros	5.418.153,10	104.692,30	14.899,17	1.313.666,49	632.945,70	355.818,74	(5.418.153,10)	2.422.022,40

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Clasificación de los activos financieros por vencimientos
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021

31.12.2021	Euros							Total no corriente
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026	Menos parte corriente	
<i>Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>								
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	14.784,93	-	-	14.784,93
Intereses de instrumentos financieros derivados	90.798,66	-	-	-	-	-	(90.798,66)	-
<i>Activos financieros a coste</i>								
Préstamos	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Activos financieros a coste amortizado</i>								
Depósitos y fianzas	1.654.854,79	51.779,78	15.767,21	14.548,29	72.726,69	7.233,07	(1.654.854,79)	162.055,04
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar								
Clientes por ventas y prestaciones de servicios corto plazo	796.643,03	-	-	-	-	-	(796.643,03)	-
Deudores varios	190.141,59	-	-	-	-	-	(190.141,59)	-
Personal	11.200,00	-	-	-	-	-	(11.200,00)	-
Total activos financieros	2.743.638,07	51.779,78	15.767,21	14.548,29	87.511,62	7.233,07	(2.743.638,07)	176.839,97

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	49.803.130,71	2.165.330,41
Comisiones que restan del pasivo del préstamo	(1.013.225,67)	(111.731,95)
Intereses	-	365.564,98
Deudas con empresas del grupo y asociadas	-	20.500.000,00
Otros pasivos financieros	1.139.341,57	16.640,89
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreeedores, empresas vinculadas	-	1.265.371,23
Acreeedores varios	-	2.092.611,79
Total pasivos financieros	49.929.246,61	26.293.787,35

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Detalle de Pasivos Financieros por Categorías
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021

	Euros	
	No corriente	Corriente
	Valor contable	Valor contable
<i>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias</i>		
Instrumentos financieros derivados	25.962,72	-
<i>Pasivos financieros a coste amortizado</i>		
Deudas con entidades de crédito		
Préstamo	51.414.806,50	4.000.880,62
Comisiones que restan del pasivo del préstamo	(1.341.164,51)	(167.650,79)
Intereses	-	203.139,00
Intereses de instrumentos financieros derivados	-	15.919,36
Otros pasivos financieros	3.363.537,33	10.968.678,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Acreedores, empresas vinculadas	-	127.913,04
Acreedores varios	-	544.927,73
Total pasivos financieros	53.463.142,04	15.693.806,96

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimiento
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

	Euros							
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores a 2027	Menos parte corriente	Total no corrientes
Deudas con entidades de crédito	2.165.330,41	3.021.403,81	3.072.694,30	22.813.890,14	9.470.951,34	11.424.191,12	(2.165.330,41)	49.803.130,71
Deudas con entidades de crédito (comisiones que restan del pasivo del préstamo)	(111.731,95)	(87.072,88)	(88.037,00)	(354.389,34)	(153.392,34)	(330.334,12)	111.731,95	(1.013.225,67)
Intereses	365.564,98	-	-	-	-	-	(365.564,98)	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	20.500.000,00	-	-	-	-	-	(20.500.000,00)	-
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	16.640,89	104.692,30	14.899,18	89.416,98	292.466,76	637.866,35	(16.640,89)	1.139.341,57
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreeedores, empresas vinculadas	1.265.371,23	-	-	-	-	-	(1.265.371,23)	-
Acreeedores varios	2.092.611,79	-	-	-	-	-	(2.092.611,79)	-
Total	26.293.787,35	3.039.023,23	2.999.556,48	22.548.917,78	9.610.025,76	11.731.723,35	(26.293.787,35)	49.929.246,61

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Clasificación de los Pasivos Financieros por Vencimientos
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021

	Euros							
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores a 2026	Menos parte corriente	Total no corriente
Deudas con entidades de crédito	4.000.880,62	2.922.395,39	4.709.481,17	4.763.081,85	32.241.925,43	6.777.922,66	(4.000.880,62)	51.414.806,50
Deudas con entidades de crédito (comisiones que restan del pasivo del préstamo)	(167.650,79)	(206.176,36)	(301.978,56)	(301.641,07)	(279.837,90)	(251.530,62)	167.650,79	(1.341.164,51)
Intereses	203.139,00	-	-	-	-	-	(203.139,00)	-
Instrumentos financieros derivados	-	25.962,72	-	-	-	-	-	25.962,72
Intereses instrumentos financieros derivados	15.919,36	-	-	-	-	-	(15.919,36)	-
Otros pasivos financieros (Depósitos y fianzas)	10.968.678,00	464.650,12	207.703,25	1.105.400,27	1.585.783,69	-	(10.968.678,00)	3.363.537,33
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar								
Acreeedores, empresas vinculadas	127.913,04	-	-	-	-	-	(127.913,04)	-
Acreeedores varios	544.927,73	-	-	-	-	-	(544.927,73)	-
Total	15.693.806,96	3.206.831,87	4.615.205,85	5.566.841,05	33.547.871,23	6.526.392,04	(15.693.806,96)	53.463.142,04

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
<u>NO VINCULADAS - entidades de crédito</u>							
<i>Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + diferencial	1,82%	2026	10.320.000,00	713.278,19	9.606.721,81
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 12 meses + diferencial		2026	927.498,90	-	927.498,90
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(35.901,31)	(101.720,37)
Intereses	Euros				-	51.532,29	-
<i>Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,87%	2026	12.958.711,87	603.774,60	12.354.937,27
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2026	1.072.519,00	-	1.072.519,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(75.830,64)	(218.596,76)
Intereses	Euros				-	75.389,81	-
<i>Meridia RE IV Proyecto 7, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito	Euros	Euribor 12 meses + diferencial	1,07%	2030	10.200.000,00	-	10.200.000,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(335.962,50)
Intereses	Euros				-	109.196,67	-
<i>Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito)	Euros	Euribor 12 meses + diferencial	0,67%	2033	4.176.431,35	395.043,34	3.781.388,01

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2022

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
					Corriente	No corriente	
Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2028	4.513.300,00	433.300,00	4.080.000,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,17%	2028	4.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2028	2.000.000,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(274.398,00)
Intereses	Euros				-	31.050,00	-
Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado	2,50%	2027	5.500.000,00	19.934,28	5.480.065,72
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor a 6 meses + margen de mercado		2027	2.300.000,00	-	2.300.000,00
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(82.548,04)
Intereses	Euros				-	98.396,21	-
					57.968.461,12	2.419.163,44	48.789.905,04

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Valor nominal	Euros	
						Corriente	No corriente
<u>NO VINCULADAS - entidades de crédito</u>							
<i>Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 12 meses + diferencial	2,04%	2026	10.320.000,00	568.186,36	9.751.813,64
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 12 meses + diferencial		2026	1.630.177,46	-	1.630.177,46
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(35.613,21)	(136.705,22)
Intereses	Euros				-	30.373,37	-
<i>Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,48%	2026	13.514.705,75	555.990,88	12.958.714,87
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2022	1.072.519,00	1.072.519,00	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(89.353,34)	(296.396,04)
Intereses	Euros				-	40.479,55	-
<i>Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,21%	2026	8.560.916,81	352.195,42	8.208.721,39
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2022	679.390,00	679.390,00	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(36.940,17)	(103.666,50)
Intereses	Euros				-	25.641,85	-
<i>Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U.</i>							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,47%	2026	3.126.177,48	128.610,72	2.997.566,76
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2022	248.091,00	248.091,00	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	(21.663,43)	(85.801,75)
Intereses	Euros				-	9.363,59	-

gMERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Características principales de las deudas
para el ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2021

Tipo	Moneda	Tipo nominal	Tipo de interés efectivo	Año de vencimiento	Euros		
					Valor nominal	Valor contable	
						Corriente	No corriente
Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	0,96%	2028	7.200.000,00	-	7.200.000,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2028	5.600.000,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(402.044,28)
Intereses	Euros				-	68.850,00	-
Meridia RE IV Proyecto 8, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito)	Euros	Euribor 12 meses + diferencial	1,00%	2033	4.569.784,30	395.897,24	4.173.887,06
Meridia RE IV Proyecto 10, S.L.U.							
Crédito con entidades de crédito (Tramo A)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial	2,17%	2028	4.500.000,00	-	4.500.000,00
Crédito con entidades de crédito (Tramo B)	Euros	Euribor 3 meses + diferencial		2028	4.000.000,00	-	-
Crédito con entidades de crédito (Tramo C)	Euros			2028	2.000.000,00	-	-
Comisiones con entidades de crédito	Euros				-	-	(322.625,40)
Intereses	Euros				-	60.269,36	-
					67.021.761,80	4.052.288,19	50.073.641,99

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos de los ejercicios y las bases imponibles
para los ejercicios terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021

	2022						
	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	-	-	14.597.138,39	-	-	-	14.597.138,39
Impuesto sobre sociedades	-	-	(247.725,54)	-	-	-	(247.725,54)
Resultado antes de impuestos	-	-	14.349.412,85	-	-	-	14.349.412,85
Diferencias permanentes	343.443,52	(12.374.006,08)	(12.030.562,56)				(12.030.562,56)
Diferencias temporarias:							
Reversión ajuste por créditos incobrables Art. 13.1	126.567,48	-	126.567,48	-	-	-	126.567,48
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(751.934,24)	(751.934,24)	-	-	-	(751.934,24)
Base imponible (Resultado fiscal)	470.011,00	(13.125.940,32)	1.693.483,53	-	-	-	1.693.483,53

	2021						
	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	-	-	(2.510.545,52)	-	-	-	(2.510.545,52)
Impuesto sobre sociedades	-	-	513.588,72	-	-	-	513.588,72
Pérdidas antes de impuestos	-	-	(1.996.956,80)	-	-	-	(1.996.956,80)
Diferencias temporarias:							
De la Sociedad individual con origen en el ejercicio	-	(1.907.001,81)	(1.907.001,81)	-	-	-	(1.907.001,81)
Base imponible (Resultado fiscal)	-	-	(3.903.958,61)	-	-	-	(3.903.958,61)

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Relación gasto/ (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el beneficio / (pérdida) de los ejercicios
terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021

	Euros		
2022	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	14.349.412,85	-	14.349.412,85
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-
	Euros		
2021	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos antes de impuestos del ejercicio	(1.996.956,80)	-	(1.996.956,80)
Impuesto del 0%	-	-	-
	-	-	-

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

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

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

A pesar de que durante el ejercicio 2022 no se han realizado nuevas compras, el Grupo ha continuado trabajando en numerosas adquisiciones de activos con el objetivo de materializarlas en el ejercicio 2023, antes del final de la fase de inversión del fondo.

Adicionalmente, la Sociedad ha seguido invirtiendo en sus sociedades dependientes para que éstas puedan continuar desarrollando su actividad inversora, así como mejorando sus activos correspondientes para aumentar el valor de los mismos.

En el ejercicio 2023 se prevé continuar con la actividad de inversión

2. Investigación y Desarrollo

Durante el ejercicio 2022 no se ha realizado gasto alguno con relación a la investigación y desarrollo.

3. Acciones propias

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad 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 la Unidad de Gestión de Riesgo con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas del Grupo. El Consejo de Administración de la Sociedad dominante proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del excedente de liquidez.

(i) *Riesgo de crédito*

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

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

(ii) *Riesgo de liquidez*

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

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

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 (beneficios por importe de 1.216.320,95 euros durante el ejercicio 2022 y beneficios por importe de 198.799,12 euros durante el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es positivo en 1.224.249,51 euros (positivo en 7.928,56 euros 31 de diciembre de 2021), registrado como activo no corriente a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La sociedad Meridia RE IV Proyecto 3, S.L.U. suscribió el 7 de noviembre de 2019 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 0,3275% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	07/11/2019	07/11/2026	9.851.145,05

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 (beneficios por importe de 739.677,64 euros en el ejercicio 2022 y beneficios por importe de 125.929,69 euros en el ejercicio 2021).

Dicho derivado ha sido cancelado durante el ejercicio 2022 en oportunidad de la cancelación del préstamo hipotecario indicado en nota 14. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 5.022,36 euros, registrado como activo no corriente.

La sociedad Meridia RE IV Proyecto 4, S.L.U. suscribió el 7 de noviembre de 2019 con Caixabank, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,3275% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	07/11/2019	07/11/2026	3.597.328,24

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 (ganancias por importe de 268.365,99 euros en el ejercicio 2022 y ganancias por importe de 45.985,56 euros en el ejercicio 2021).

Dicho derivado ha sido cancelado durante el ejercicio 2022 en oportunidad de la cancelación del préstamo hipotecario indicado en nota 14. A 31 de diciembre de 2021 el valor del derivado era de 1.834,01 euros, registrado como activo no corriente.

La Sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. suscribió el 30 de julio de 2022 con Banc Sabadell, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dicha permuta es de tipo fijo 0,157% anual y variable en base al Euribor a 6 meses, pagadero semestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	30/01/2023	30/01/2026	6.400.000,00

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

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

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

5. Instrumentos financieros derivados

(a) Permutas de tipo de interés

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

La sociedad Meridia RE IV Proyecto 1, S.L.U. suscribió el 22 de octubre de 2019 con Abanca Corporación Bancaria, 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 0,25% anual y variable en base al Euribor a 12 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	22/10/2019	01/11/2023	6.035.000,00

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (beneficios por importe de 152.589,90 euros en 2022 y beneficios por importe de 12.938,89 euros en el ejercicio 2021).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 126.627,18 euros (25.962,72 euros en 2021), registrado como activo corriente a 31 de diciembre de 2022 y como pasivo no corriente a 31 de diciembre de 2021.

La sociedad Meridia RE IV Proyecto 2, S.L.U. suscribió el 7 de noviembre de 2019 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 0,3275% anual y variable en base al Euribor a 3 meses, pagadero trimestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	07/11/2019	07/11/2026	15.551.526,71

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión

Ejercicio 2022

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 (beneficios por importe de 573.500,00 euros en 2022).

A 31 de diciembre de 2022 dicho derivado no se encuentra en el balance consolidado dado que el mismo ha sido transferido en oportunidad de la transferencia del 100% de participaciones en el capital social que el Grupo mantenía en la sociedad Meridia RE IV Proyecto 6, S.L.U. (véase nota 4.a).

La sociedad Meridia RE IV Proyecto 11, S.L.U. suscribió el 25 de enero de 2022 con Banco Santander, S.A. un contrato de permuta de financiera de tipos de interés para gestionar su exposición a fluctuaciones de tipo de interés del préstamo formalizado con dicha entidad financiera en la misma fecha. El tipo de interés de dichas permutas es de tipo fijo 0,594% anual y variable en base al Euribor a 6 meses, pagadero semestralmente.

<u>Tipo de operación</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Nominal inicial</u>
Permuta financiera tipo interés	25/01/2022	25/01/2027	4.000.000,00

El valor razonable de estas permutas financieras se basa en los valores de mercado de instrumentos financieros derivados equivalentes en la fecha del balance consolidado. El Grupo no aplica contabilidad de cobertura para dichos instrumentos, figurando registrado su variación en el valor razonable como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio (beneficios por importe de 400.179,78 euros en 2022).

El valor de dicho derivado a 31 de diciembre de 2022 es de 400.179,78 euros, registrado como activo no corriente a 31 de diciembre de 2022.

6. Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores de las sociedades españolas del Grupo asciende a 31,68 días. El importe que supera el límite establecido por la Ley de Morosidad será recuperado en el ejercicio 2023 mediante el mayor control de los pagos.

7. Acontecimientos importantes después del cierre

En fecha 10 de enero de 2023, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad dominada 9.400.000,00 euros.

El 12 de enero de 2023, la Subsidiaria de la Sociedad Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U. ha adquirido la plena propiedad de los edificios de oficinas sito en la calle Pere IV 86 de Barcelona por 9.200.000 euros.

El 22 de marzo de 2023, la Subsidiaria de la Sociedad Meridia RE IV Proyecto 21, S.L.U. ha suscrito un contrato de préstamo con Banco Pichincha España, S.A. por un importe total de 10.500.000 euros, de los cuales se han desembolsado 3.500.000 euros en el momento de la firma del contrato. El objeto de este préstamo es (i) refinanciar parte del precio de adquisición del edificio de oficinas en la calle Pere IV 86 de Barcelona adquirido por la Subsidiaria el 12 de enero de 2023 y sus costes de adquisición y (ii) financiar los costes e impuestos asociados a las obras de remodelación de dicho edificio y otros costos operativos.

En fecha 7 de marzo de 2023, el Accionista Único, Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF, formalizó una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad dominante de 1.300.000,00 euros.

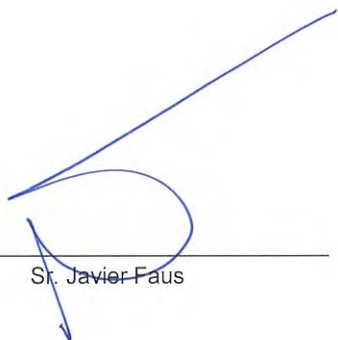
Con fecha 23 de marzo de 2023, el Accionista Único de la Sociedad aprobó una distribución dineraria de las aportaciones de los accionistas por importe de 2.835.000 euros. El pago de dicha distribución se ha hecho directamente por la Sociedad a su accionista único Meridia Real Estate IV SCA SICAV-RAIF.

MERIDIA RE IV, SOCIMI, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

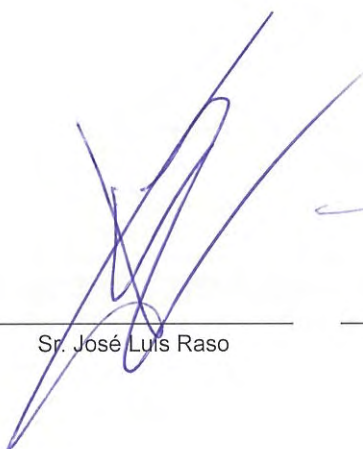
Ejercicio 2022

El Consejo de Administración de la sociedad MERIDIA RE IV, SOCIMI., S.A.U., con fecha 31 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

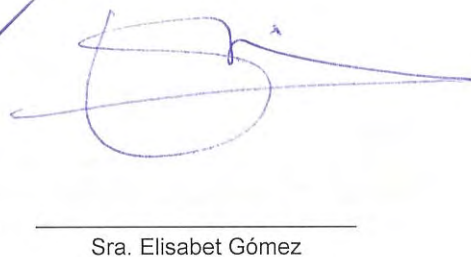
Firmantes:



Sr. Javier Faus



Sr. José Luis Raso



Sra. Elisabet Gómez