

# BS Audit

*ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO*

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor independiente:

**“Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A.  
(MERCAMADRID)”**

*Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022*

**Nº ROAC:S-2328**



## **ÍNDICE**

<b>I.</b>	<b>INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES.....</b>
<b>II.</b>	<b>CUENTAS ANUALES (EJERCICIO 2022) .....</b>
II.1	BALANCE DE SITUACIÓN .....
II.2	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS.....
II.3	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO .....
II.4	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....
II.5	MEMORIA .....
II.6	INFORME DE GESTIÓN .....



## I. INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

### “INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE”

A los Accionistas de “*Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A.*”

Por encargo del: *Presidente del Consejo de Administración:*

#### I. Opinión con salvedades

Hemos auditado las *cuentas anuales* adjuntas de “*Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A.*” (en adelante *la sociedad*), que comprenden el *balance a 31 de diciembre de 2022*, la *cuenta de pérdidas y ganancias*, el *estado de cambios en el patrimonio neto*, el *estado de flujos de efectivo y la memoria* correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección “*Fundamento de la Opinión con Salvedades*” de nuestro informe, las *cuentas anuales* adjuntas *expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera* de la *sociedad a 31 de diciembre de 2022*, así como de sus *resultados y flujos de efectivo* correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la *Nota 2.a.* de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### II. Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la *nota 17 b)* de la memoria adjunta, “*Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A.*”, venía realizando hasta el *31 de diciembre de 2007* dotaciones anuales a un fondo destinado a llevar a cabo el reembolso del capital social no municipal al final de la vida de la Sociedad. La documentación existente, que nos ha sido facilitada en el transcurso de nuestro trabajo, no permite aclarar la falta de definición de este asunto entre las partes implicadas.

En consecuencia, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para determinar la razonabilidad del fondo constituido al *31 de diciembre de 2022*, que asciende a *7.298.824,08 de*



euros (mismo importe al **31 de diciembre de 2021**), ni si dicho importe debe ser ajustado, así como si todas sus consecuencias han sido adecuadamente consideradas y desglosadas en las cuentas anuales adjuntas.

Esta circunstancia supuso una salvedad en el informe de auditoría del ejercicio anterior.

\*\*\*\*\*

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

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

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

### III. Párrafo de énfasis

**III.I.** Llamamos la atención sobre lo descrito en la **nota 2.c) "Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre", de la memoria adjunta**, en la que se explica el **incendio que ha tenido lugar en la Nave-A de Frutas de la Sociedad**: "Durante la **tarde del sábado 23 de julio** se produjo un incendio en la **Nave A del Mercado Central de Frutas y Verduras** provocando la destrucción total del **50% de la Nave** y la **afección en la actividad comercial de 34 puestos** y la **cafetería** de dicha Nave. Una rápida y eficiente respuesta por parte de Mercamadrid, junto con equipos de **emergencia, bomberos** y la **solidaridad y colaboración**



de todos los operadores del mercado, permitió una respuesta colectiva eficiente consiguiendo que prácticamente a la semana siguiente del siniestro todos los operadores afectados habían reanudado su actividad comercial reubicados en otros espacios comerciales y, en las 24 horas siguientes de su inicio el incendio estaba completamente controlado, evitándose su propagación al resto de la Nave y edificaciones colindantes. En cuanto a las cifras económicas que el siniestro ha supuesto, cabe destacar que, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de octubre de 2022, se ha dejado de facturar a los puestos siniestrados totalmente por el incendio desde el 23 de julio y durante el resto del ejercicio 2022. Adicionalmente, los puestos colindantes y no afectados directamente, que pudieron comenzar con la comercialización al inicio del mes de agosto, no se han facturado desde el 23 de julio al 31 de agosto de 2022, fecha en la que la finalizaron los trabajos de revisión y reparación de instalaciones y limpieza exhaustiva tras el siniestro. Esto ha supuesto una disminución en los ingresos comerciales de 408.420,21 euros en el 2022, y que continuará según la mejor estimación hasta completar las obras de rehabilitación de la Nave A durante el ejercicio 2023 por un importe adicional de 454.876,52 euros. De los ingresos no percibidos por los puestos se estima que el seguro cubrirá la totalidad de los ingresos no percibidos en 2022 y 356.524,84 euros de los ingresos que no se percibirán en 2023. En relación a la cafetería totalmente siniestrada de la Nave A, no se ha facturado desde el 23 de julio ni durante el resto del ejercicio 2022, lo que ha conllevado una disminución de ingresos de 25.975,22 euros. Para el ejercicio 2023 se estima que no se facturarán ingresos por importe de 44.189,55 euros, de los que se estima que 34.369,65 euros serán cubiertos por el seguro junto con la totalidad de los ingresos del 2022. En el aspecto inmobiliario, como antes se ha comentado, la destrucción provocada por el siniestro ha supuesto la demolición completa del 50% de la Nave A, con una baja contable de los activos afectados valorados en 1.542.551,83 euros y que ha provocado pérdidas contables procedentes del inmovilizado no amortizado de 523.391,95 euros. Tanto el cese de la facturación y, por tanto, la disminución de los ingresos comerciales, como las pérdidas de inmovilizado ocasionadas por el siniestro se han visto compensadas al 100% en el 2022 por las coberturas de las pólizas de seguro suscritas entre Mercamadrid y las distintas compañías aseguradoras, lo que ha permitido que el impacto en el resultado contable del ejercicio sea completamente nulo. El 22 de diciembre de 2022 se recibió de Mapfre un primer pago a cuenta por importe de 1.750.000,00 euros. El importe de este pago no está vinculado al importe final de la indemnización que le pudiese



corresponder a la Sociedad por este siniestro, ni su aceptación conlleva ningún tipo de implicación que pudiese resultar en contra de los intereses de la Sociedad. Este pago por parte de la aseguradora Mapfre conlleva un **reconocimiento** de la **cobertura** del **siniestro**. Desde el punto de vista de la **reconstrucción** de la **Nave A** para la vuelta a una situación de normalidad, el siniestro ha conllevado la **licitación y contratación** de **varios proyectos** urbanísticos por importe de **6.158.534,45 euros** y la **acción sustitutoria** de **demolición** inicial realizada por el **Ayuntamiento de Madrid**, que se estima que verán completados su finalización durante el **tercer trimestre del ejercicio 2023**. Las licitaciones son las siguientes:

- **PC-MER/2022/00024-ORD Reconstrucción puestos colindantes** a la zona **siniestrada** (A25 a A30) Publicada en la plataforma de contratación del Estado el 13 de septiembre de 2022 y adjudicado el 21 de octubre de 2022 a **COARSA, S.A**
  - Valor estimado del contrato: 405.026,76 euros, IVA excluido
  - Presupuesto base de licitación (IVA 21% incluido): 490.082,38 euros
  - Importe de adjudicación: 385.638,72 euros + IVA
  - Plazo de ejecución: 2 meses desde la firma del acta de replanteo
  
- **PC-MER/2022/00026-ORD Demolición solera y red saneamiento** Publicado en la plataforma de contratación del Estado el 3 de octubre de 2022 y adjudicado el 26 de octubre de 2022 a **CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIVERA NAVARRA, S.A.**
  - Valor estimado del contrato: 111.300,91 euros, IVA excluido
  - Presupuesto base de licitación (IVA 21% incluido): 134.674,10 euros
  - Importe de adjudicación: 82.996,74 euros + IVA
  - Plazo de ejecución: 28 días (1 mes) desde la firma del acta de replanteo
  
- **PC-MER/2022/00028-ORD Reconstrucción de la Nave A** Publicado en la plataforma de contratación del Estado el 7 de noviembre de 2022 y adjudicado el 16 de diciembre de 2022 a **FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.**
  - Valor estimado del contrato: 6.210.024,09 euros, IVA excluido
  - Presupuesto base de licitación (IVA 21% incluido): 7.514.129,15 euros
  - Importe de adjudicación: 5.689.898,99 euros + IVA



- Plazo de ejecución: 32 semanas (8 meses) desde la firma del acta de replanteo”.

[Esta cuestión no modifica nuestra opinión.](#)

#### IV. 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 **cuentas anuales** del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de **cuentas anuales** en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección “**Fundamento de la opinión con salvedades**”, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

#### [IV.I Reconocimiento de los ingresos](#)

##### [Descripción](#)

La **sociedad**, según se indica en la **Nota 1** de la Memoria adjunta, tiene por actividad principal la **promoción, construcción y explotación** de los **Mercados Centrales Mayoristas de Madrid**, así como la **promoción de actividades, instalaciones y servicios tendentes a la** mejora de todos los órdenes del ciclo de comercialización de los productos alimenticios. Dada la **variedad** de **conceptos** de sus **ingresos** (arrendamientos, accesos y derechos de entrada), el **adecuado registro contable de los ingresos** es un área significativa y susceptible de incorrección material, dada la variedad de conceptos y múltiple casuística existente en los contratos que lo soportan, lo que requiere un **análisis pormenorizado e individualizado** de cada uno de ellos.

El **circuito de control interno** establecido por la **sociedad** para el **control de en cada uno de los conceptos de sus ingresos y su posterior facturación a los clientes pretende minimizar el riesgo de fraude y error en los ingresos. El adecuado control de las operaciones de facturación es fundamental para garantizar que las mismas se registran en su totalidad, en el periodo**



y por el importe correcto, riesgo de por sí, inherente a estas transacciones.

### [Procedimientos aplicados en la auditoría](#)

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de *reconocimiento de ingresos por arrendamientos, accesos y derechos de entrada, y de facturación y cobro a los clientes* implicados en dicho proceso.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la *sociedad*.
- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la *sociedad*, obteniendo, en su caso, respuestas a las mismas por parte de la Dirección.
- Sobre una muestra, hemos realizado procedimientos de solicitud de confirmaciones a determinados clientes, sobre el importe facturado en el ejercicio, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos como medio alternativo.
- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las *cuentas anuales* cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *sociedad* realiza un correcto *reconocimiento de ingresos por arrendamientos, accesos y derechos de entrada, y de facturación y cobro a los clientes*.



## IV.II Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias

### Descripción

Tal y como se detalla en el balance adjunto, a *31 de diciembre de 2022*, *La Sociedad* tiene registrados bajo los epígrafes de “*Inmovilizado Material*” e “*Inversiones Inmobiliarias*” activos por importe de *23.327.631,97 euros* y *108.413.279,97 euros* respectivamente (*23.223.750,22 euros* y *109.420.641,12 euros* respectivamente en el *ejercicio 2021*).

*Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que los mismos presenten deterioro, lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias, como un aspecto relevante de la auditoría.*

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Cruce entre los importes de coste y amortización acumulada reflejados en el inventario y los que aparecen en los registros contables a *31.12.2022*.
- Análisis de la correcta estimación de la vida útil de los activos fijos contabilizados, que repercute directamente sobre los porcentajes de amortización aplicados.
- Recálculo individualizado de la amortización del *ejercicio 2022* y comparación con el gasto de amortización contabilizado por la *sociedad*.
- Evaluación de los posibles indicios de deterioro en los activos fijos.
- Verificación de una muestra de altas, bajas y reclasificaciones, analizando individualmente los movimientos más significativos.



Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *sociedad* realiza una correcta contabilización del valor registrado tanto en *Inmovilizado Material* como en *Inversiones Inmobiliarias*, así como del valor registrado en la *provisión por depreciación de valor* de ambas partidas.

#### V. Otra información: Informe de gestión

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

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

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

#### VI. Responsabilidad de los administradores en relación con la Cuentas Anuales

Los administradores son responsables de formular las *cuentas anuales* adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la *sociedad*, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la *Nota 2.a* de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de *cuentas anuales* libres de incorrección material, debida a fraude o error.



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

#### VIII. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las Cuentas Anuales

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las *cuentas anuales*, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de



expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la *sociedad* para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las *cuentas anuales* o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la *sociedad* deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las *cuentas anuales*, incluida la información revelada, y si las *cuentas anuales* representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

\*\*\*\*\*

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las *cuentas anuales* del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Auditoría Cuentas Anuales:

"Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A. (MERCAMADRID)"

Ejercicio 2022



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

\*\*\*\*\*

En *Marbella (Málaga)*, a *22 de febrero* de *2023*

*BS Audit*

Sociedad inscrita en el *R.O.A.C.* con el *nº S-2328*



**Fdo: D: Óscar Sánchez Carmona**

Socio *BS Audit*

Inscrito en el *R.O.A.C.* con el *nº 20.026*

*C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10*  
*29603 Marbella (Málaga)*



## **II. CUENTAS ANUALES (EJERCICIO 2022)**

### **II.1 Balance de Situación**

### **II.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviadas**

### **II.3 Estado de Flujos de Efectivo**

### **II.4 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto**

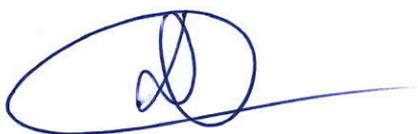
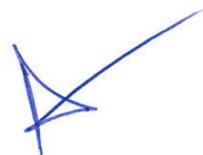
### **II.5 Memoria**

### **II.6 Informe de Gestión**

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

Cuentas Anuales e Informe de Gestión

31 de diciembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a horizontal line extending to the right.A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' shape with a diagonal line extending upwards and to the right.

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
BALANCES DE SITUACIÓN  
ACTIVO  
31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Expresados en euros)

ACTIVO	NOTA	2022	2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>132.357.832,50</b>	<b>133.299.945,21</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	5	<b>137.250,03</b>	<b>117.243,57</b>
Marcas y similares		24.861,59	14.854,32
Aplicaciones informáticas		112.388,44	102.389,25
<b>Inmovilizado material</b>	6	<b>23.327.631,97</b>	<b>23.223.750,22</b>
Terrenos y construcciones		14.125.049,93	13.783.157,36
Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario y otro inmovilizado material		6.248.526,28	6.222.943,44
Inmovilizado en curso y anticipos		2.954.055,76	3.217.649,42
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>108.413.279,97</b>	<b>109.420.641,12</b>
Terrenos		58.225.085,11	58.005.023,05
Construcciones		50.188.194,86	51.415.618,07
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	11, 12	<b>335.822,09</b>	<b>342.888,94</b>
Otros activos financieros		335.822,09	342.888,94
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	11, 12	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Activos por impuesto diferido</b>	21	<b>143.848,44</b>	<b>195.421,36</b>
<b>Periodificaciones a largo plazo</b>	20		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>24.868.516,11</b>	<b>21.701.618,68</b>
<b>Existencias</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Materias primas y otros aprovisionamientos	13		
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	11, 12	<b>998.173,86</b>	<b>779.124,84</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		692.724,60	273.518,04
Clientes, empresas del grupo y asociadas	23	8.427,21	2.999,21
Deudores varios		194.467,99	405.320,36
Personal		102.554,06	91.287,23
Otros créditos con las Administraciones Públicas		0,00	6.000,00
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	11, 12	<b>29.013,61</b>	<b>10.708,83</b>
Otros activos financieros		29.013,61	10.708,83
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>162.593,38</b>	<b>89.526,47</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	14	<b>23.678.735,26</b>	<b>20.822.258,54</b>
Tesorería		23.678.735,26	20.822.258,54
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>157.226.348,61</b>	<b>155.001.563,89</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 BALANCES DE SITUACIÓN  
 PATRIMONIO NETO Y PASIVO  
 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (Expresados en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	2022	2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>143.469.805,91</b>	<b>141.712.906,15</b>
Fondos Propios	15	143.469.805,91	141.712.906,15
Capital		48.681.000,00	48.681.000,00
Reservas		84.115.620,11	82.963.425,96
Reserva legal		9.736.200,00	9.736.200,00
Otras reservas		74.379.420,11	73.227.225,96
Resultados de ejercicios anteriores		4.735.105,70	4.735.105,70
Remanente		4.735.105,70	4.735.105,70
Resultado del ejercicio	3	5.938.080,10	5.333.374,49
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>10.688.872,56</b>	<b>10.196.779,95</b>
Provisiones a largo plazo	17	7.339.895,08	7.351.764,94
Otras provisiones		7.339.895,08	7.351.764,94
Deudas a largo plazo	18, 19	2.824.153,35	2.750.673,86
Otros pasivos financieros		2.824.153,35	2.750.673,86
Pasivos por impuesto diferido	21	90.777,95	94.341,15
Periodificaciones a largo plazo	20	434.046,18	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.067.670,14</b>	<b>3.091.877,79</b>
Deudas a corto plazo	18, 19	313.271,69	275.545,43
Otros pasivos financieros		313.271,69	275.545,43
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.754.398,45	2.816.332,36
Proveedores	18, 19	1.477.470,32	1.722.871,91
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	23	3.049,20	40.216,64
Acreeedores varios	18,19	-860,79	0,00
Personal	19	78.202,77	83.938,40
Pasivos por impuesto corriente	21	299.885,26	324.116,56
Otras deudas con las Administraciones Publicas	21	540.126,85	645.188,85
Periodificaciones a corto plazo		356.524,84	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>157.226.348,61</b>	<b>155.001.563,89</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
 PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS  
 EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (Expresadas en euros)

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	2022	2021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>28.481.730,82</b>	<b>27.258.003,70</b>
Ventas	24(a)	28.481.730,82	27.258.003,70
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>336.178,12</b>	<b>323.956,10</b>
<b>Aprovisionamientos</b>		<b>-53.436,01</b>	<b>-55.299,08</b>
Consumo de mercaderías	24(c)	-53.436,01	-55.299,08
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>2.223.200,20</b>	<b>1.113.042,25</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	24(b)	2.223.200,20	1.113.042,25
<b>Gastos de personal</b>		<b>-6.765.201,60</b>	<b>-6.627.212,72</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-5.243.390,02	-5.092.737,68
Cargas sociales	24(d)	-1.521.811,58	-1.534.475,04
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>-13.069.937,59</b>	<b>-11.435.885,33</b>
Servicios exteriores		-11.669.059,45	-10.492.914,02
Tributos		-1.209.849,42	-1.173.757,55
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-190.538,81	231.809,46
Otros gastos de gestión corriente		-489,91	-1.023,22
<b>Amortización del inmovilizado</b>		<b>-3.690.583,64</b>	<b>-3.633.923,14</b>
Amortización del inmovilizado intangible	5	-56.473,21	-87.937,46
Amortización del inmovilizado material	6	-1.572.134,47	-1.481.768,35
Amortización de las inversiones inmobiliarias	7	-2.061.975,96	-2.064.217,33
<b>Imputación de subvenciones de inmoviliz no financ. y otras</b>		<b>0,00</b>	<b>25.870,80</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>0,00</b>	<b>89.220,82</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>-523.391,94</b>	<b>7.223,48</b>
Resultados por enajenaciones y otros		-523.391,94	7.223,48
<b>Otros resultados</b>		<b>977.633,40</b>	<b>50.670,06</b>
Ingresos excepcionales		1.083.648,63	58.135,38
Gastos excepcionales		-106.015,23	-7.465,32
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>7.916.191,76</b>	<b>7.115.666,94</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>2.265,03</b>	<b>16,99</b>
De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado		2.265,03	16,99
De terceros		2.265,03	16,99
<b>Gastos financieros</b>		<b>0,00</b>	<b>-5.517,94</b>
Por deudas con terceros		0,00	-5.517,94
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>2.265,03</b>	<b>-5.500,95</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>7.918.456,79</b>	<b>7.110.165,99</b>
Impuesto sobre beneficios	21	-1.980.376,69	-1.776.791,50
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>5.938.080,10</b>	<b>5.333.374,49</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>5.938.080,10</b>	<b>5.333.374,49</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES  
TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

	NOTA	2022	2021
<b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>5.938.080,10</b>	<b>5.333.374,49</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Otros ajustes		-	-
Efecto impositivo	21	-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	16	0,00	0,00
Efecto impositivo		0,00	0,00
<b>Total transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>5.938.080,10</b>	<b>5.333.374,49</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Expresado en euros)

	Nota	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>48.681.000,00</b>	<b>80.056.334,62</b>	<b>4.735.105,70</b>	<b>6.079.572,76</b>	<b>0,00</b>	<b>139.552.013,08</b>
Ajustes por cambios de criterio 2020 y anteriores			721.998,58				721.998,58
Total ingresos y gastos reconocidos			2.185.092,76		5.333.374,49		5.333.374,49
Operaciones con socios o propietarios					-6.079.572,76		-3.894.480,00
Dividendos					-3.894.480,00		-3.894.480,00
Reservas			2.185.092,76		-2.185.092,76		0,00
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>48.681.000,00</b>	<b>82.963.425,96</b>	<b>4.735.105,70</b>	<b>5.333.374,49</b>	<b>0,00</b>	<b>141.712.906,15</b>
Ajustes por cambios de criterio 2021 y anteriores			-286.700,34				-286.700,34
Total ingresos y gastos reconocidos			1.438.894,49		5.938.080,10		5.938.080,10
Operaciones con socios o propietarios					-5.333.374,49		-3.894.480,00
Dividendos					-3.894.480,00		-3.894.480,00
Reservas			1.438.894,49		-1.438.894,49		0,00
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>48.681.000,00</b>	<b>84.115.620,11</b>	<b>4.735.105,70</b>	<b>5.938.080,10</b>	<b>0,00</b>	<b>143.469.805,91</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EN 31 DE  
 DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (Expresados en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	NOTA	2022	2021
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>9.494.404,39</b>	<b>10.119.749,50</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		<u>7.918.456,79</u>	<u>7.110.165,99</u>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>4.402.249,36</b>	<b>3.285.059,07</b>
Amortización del inmovilizado intangible	5	56.473,21	87.937,46
Amortización del inmovilizado material	6	1.572.134,47	1.481.768,35
Amortización de inversiones inmobiliarias	7	2.061.975,96	2.064.217,33
Correcciones valorativas por deterioro		190.538,81	-231.809,46
Variación de provisiones		0,00	-89.220,82
Imputación de subvenciones		0,00	-25.870,80
Resultado por bajas de enajenaciones de inmovilizado		523.391,94	-7.463,94
Ingresos financieros		-2.265,03	-16,99
Gastos financieros		0,00	5.517,94
		0,00	
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>-871.968,52</b>	<b>1.849.674,66</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar		-409.587,83	1.090.913,33
Otros activos corrientes		-73.066,91	-38.247,11
Acreedores y otras cuentas a pagar		-395.571,98	1.172.143,04
Otros pasivos corrientes		11.061,21	230.215,92
Otros activos y pasivos no corrientes		-4.803,01	-605.350,52
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-1.954.333,24</b>	<b>-2.125.150,22</b>
Pagos de intereses		0,00	-5.517,94
Cobros de intereses		2.265,03	16,99
Pagos (cobros) por impuesto sobre beneficios		-1.956.598,27	-2.119.649,27
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>-2.816.927,16</b>	<b>-3.855.493,87</b>
<b>Pagos por inversión</b>		<b>-3.340.319,10</b>	<b>-3.855.493,87</b>
Inmovilizado	5,6,7	-3.340.319,10	-3.855.493,87
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>523.391,94</b>	<b>0,00</b>
Inversiones Inmobiliarias		523.391,94	0,00
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>-3.821.000,51</b>	<b>-3.863.316,64</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>73.479,49</b>	<b>31.163,36</b>
Emisión		73.479,49	31.163,36
Otras deudas		73.479,49	31.163,36
<b>Pagos por dividendos y remuneración de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>-3.894.480,00</b>	<b>-3.894.480,00</b>
Dividendos	3	-3.894.480,00	-3.894.480,00
<b>Aumento/ Disminución neta de efectivo o equivalentes</b>		<b>2.856.476,72</b>	<b>2.400.938,99</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio (*)</b>		<b>20.822.258,54</b>	<b>18.421.319,55</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>23.678.735,26</b>	<b>20.822.258,54</b>

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales

Memoria de las Cuentas Anuales

31 de diciembre de 2022

ÍNDICE

(1)	Naturaleza, Actividades de la Sociedad	1
(2)	Bases de presentación	1
	(a) Imagen fiel	1
	(b) Principios contables no obligatorios aplicados	1
	(c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	1
	(d) Principio de empresa en funcionamiento	2
	(e) Comparación de la información	3
	(f) Agrupación de partidas	3
	(g) Elementos recogidos en varias partidas	3
	(h) Cambios en criterios contables	3
	(i) Errores y ajustes contables	3
	(j) Moneda funcional y moneda de presentación	7
(3)	Distribución de Resultados	7
(4)	Normas de Registro y Valoración	8
	(a) Inmovilizado intangible	8
	(b) Inmovilizado material	9
	(c) Inversiones inmobiliarias	10
	(d) Capitalización de gastos financieros	10
	(e) Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación	10
	(f) Arrendamientos y figuras jurídicas asimilables (en adelante, a efectos contables, bajo la rúbrica genérica y única de "Arrendamientos")	11
	(g) Permutas	12
	(h) Instrumentos financieros	12
	(i) Instrumentos de patrimonio propio	14
	(j) Coberturas contables	15
	(k) Existencias	15
	(l) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	15
	(m) Transacciones en moneda extranjera	15
	(n) Impuesto sobre beneficios	15
	(ñ) Ingresos y gastos	16
	(o) Provisiones y contingencias	17
	(p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental	17
	(q) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal	17
	(r) Subvenciones	18
	(s) Clasificación de activos y pasivos entre corriente y no corriente	18
	(t) Transacciones con partes vinculadas	19
	(u) Estado de flujos de efectivo	19
(5)	Inmovilizado Intangible	19
	(a) Bienes totalmente amortizados	20
	(b) Deterioro del valor	20
(6)	Inmovilizado Material	21
	(a) Inmovilizado en curso y anticipos	23
	(b) Bienes totalmente amortizados	24
	(c) Deterioro del valor	24
	(d) Subvenciones oficiales recibidas	24
	(e) Seguros	24
(7)	Inversiones Inmobiliarias	25
	(a) General	25
	(b) Bienes totalmente amortizados	26
	(c) Deterioro del valor	26
	(d) Seguros	26
(8)	Arrendamientos operativos - Arrendatario	27
(9)	Arrendamientos operativos - Arrendador	28
(10)	Política y Gestión de Riesgos	29

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A.  
(MERCAMADRID)

Memoria de las Cuentas Anuales  
31 de diciembre de 2022

ÍNDICE

(a)	Riesgo de mercado	29
(b)	Riesgo de crédito	30
(c)	Riesgo de liquidez	30
(d)	Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable	30
(11)	Activos Financieros por Categorías	31
(12)	Inversiones Financieras y Deudores Comerciales	33
(a)	Inversiones financieras	33
(b)	Otra información sobre las inversiones financieras	33
(c)	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	34
(d)	Deterioro del valor	35
(e)	Clasificación por vencimientos	36
(13)	Existencias	38
(14)	Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes	38
(15)	Fondos Propios	38
(a)	Capital	38
(b)	Reservas	38
(16)	Subvenciones Recibidas	39
(17)	Provisiones	39
(a)	Provisiones por retribución al personal	39
(b)	Otras provisiones y contingencias	40
(18)	Pasivos Financieros por Categorías	43
(19)	Deudas Financieras y Acreedores Comerciales	45
(a)	Deudas financieras	45
(b)	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	46
(c)	Clasificación por vencimientos	47
(20)	Periodificaciones no corrientes	49
(21)	Situación Fiscal	49
(22)	Información Medioambiental	55
(23)	Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas	56
(a)	Saldos con partes vinculadas	56
(b)	Transacciones de la sociedad con partes vinculadas	58
(c)	Información relativa a administradores de la sociedad y personal de alta dirección de la sociedad	59
(24)	Ingresos y Gastos	60
(a)	Importe neto de la cifra de negocios	60
(b)	Otros ingresos de explotación	60
(c)	Aprovisionamientos	60
(d)	Cargas sociales y provisiones	61
(e)	Compensaciones de seguros recibidas	61
(25)	Información sobre Empleados	61
(26)	Honorarios de Auditoría	62
(27)	Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	62
(28)	Hechos Posteriores	63

Anexos

Anexo I Detalle del movimiento de reservas correspondiente a los ejercicios anuales terminados en 31 de diciembre de 2022 y 2021 (nota 15)

Anexo II Ley de Transparencia 26/2003 de 17 de julio (nota 23)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(1) Naturaleza, Actividades de la Sociedad

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (en adelante, MERCAMADRID o la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima en España el 12 de julio de 1973 y como Empresa Mixta el 29 de enero de 1982. La duración de la Sociedad es de cincuenta años contados a partir de esta última fecha; una vez expirado dicho plazo, según establece el artículo 3 de los estatutos sociales, revertirán al Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid los activos y pasivos de la Sociedad, sin indemnización alguna. A los efectos de esta memoria de las cuentas anuales, se utiliza el término “reversión” en el sentido dado por el artículo 111.2. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto de 17 de junio de 1955), referido a las Empresas Mixtas.

El domicilio social y fiscal de la Sociedad está radicado en Madrid 28053, Avenida de Madrid Mercamadrid, Centro Administrativo, número 3 portal B.

Las instalaciones de la Sociedad están ubicadas en la Unidad Alimentaria Mercamadrid de su propiedad.

El objeto social de la Sociedad contempla, entre otras, las actividades de promoción, construcción y explotación de los Mercados Centrales Mayoristas de Madrid, así como la promoción de actividades, instalaciones y servicios tendentes a la mejora en todos los órdenes del ciclo de comercialización de los productos alimenticios.

La Sociedad tiene como actividad principal la descrita en su objeto social.

(2) Bases de Presentación(a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID). Las cuentas anuales del ejercicio 2022 se han preparado de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007, y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio.

La Sociedad, como se ha indicado, ha tenido en cuenta para la formulación de estas cuentas anuales la introducción del Real Decreto 1/2021, publicado el 30 enero 2021, aplicable a las cuentas anuales de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero 2021, aunque no ha supuesto un cambio en las políticas contables de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General de Ordinaria de Accionistas el 11 de mayo de 2022.

Los Administradores de la Sociedad estiman que las cuentas anuales del ejercicio 2022, objeto de formulación, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

(b) Principios contables no obligatorios aplicados.

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

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

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

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales.

La Sociedad ha elaborado las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad y detallando a continuación las medidas y efectos más relevantes acontecidos durante el ejercicio que han tenido lugar tras la normalización del escenario socio económico una vez superado el periodo previo de pandemia y que a nuestro juicio son las más relevantes:

Durante la tarde del sábado 23 de julio se produjo un incendio en la Nave A del Mercado Central de Frutas y Verduras provocando la destrucción total del 50% de la Nave y la afección en la actividad comercial de 34 puestos y la cafetería de dicha Nave. Una rápida y eficiente respuesta por parte de Mercamadrid, junto con equipos de emergencia, bomberos y la solidaridad y colaboración de todos los operadores del mercado, permitió una respuesta colectiva eficiente consiguiendo que prácticamente a la semana siguiente del siniestro todos los operadores afectados habían reanudado su actividad comercial reubicados en otros espacios comerciales y, en las 24 horas siguientes de su inicio el incendio estaba completamente controlado, evitándose su propagación al resto de la Nave y edificaciones colindantes. En cuanto a las cifras económicas que el siniestro ha supuesto, cabe destacar que, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 21 de octubre de 2022, se ha dejado de facturar a los puestos siniestrados totalmente por el incendio desde el 23 de julio y durante el resto del ejercicio 2022. Adicionalmente, los puestos colindantes y no afectados directamente, que pudieron comenzar con la comercialización al inicio del mes de agosto, no se han facturado desde el 23 de julio al 31 de agosto de 2022, fecha en la que finalizaron los trabajos de revisión y reparación de instalaciones y limpieza exhaustiva tras el siniestro. Esto ha supuesto una disminución en los ingresos comerciales de 408.420,21 euros en el 2022, y que continuará según la mejor estimación hasta completar las obras de rehabilitación de la Nave A durante el ejercicio 2023 por un importe adicional de 454.876,52 euros. De los ingresos no percibidos por los puestos se estima que el seguro cubrirá la totalidad de los ingresos no percibidos en 2022 y 356.524,84 euros de los ingresos que no se percibirán en 2023. En relación a la cafetería totalmente siniestrada de la Nave A, no se ha facturado desde el 23 de julio ni durante el resto del ejercicio 2022, lo que ha conllevado una disminución de ingresos de 25.975,22 euros. Para el ejercicio 2023 se estima que no se facturarán ingresos por importe de 44.189,55 euros, de los que se estima que 34.369,65 euros serán cubiertos por el seguro junto con la totalidad de los ingresos del 2022. En el aspecto inmobiliario, como antes se ha comentado, la destrucción provocada por el siniestro ha supuesto la demolición completa del 50% de la Nave A, con una baja contable de los activos afectados valorados en 1.542.551,83 euros y que ha provocado pérdidas contables procedentes del inmovilizado no amortizado de 523.391,95 euros. Tanto el cese de la facturación y, por tanto la disminución de los ingresos comerciales, como las pérdidas de inmovilizado ocasionadas por el siniestro se han visto compensadas al 100% en el 2022 por las coberturas de las pólizas de seguro suscritas entre Mercamadrid y las distintas compañías aseguradoras, lo que ha permitido que el impacto en el resultado contable del ejercicio sea completamente nulo. El 22 de diciembre de 2022 se recibió de Mapfre un primer pago a cuenta por importe de 1.750.000,00 euros. El importe de este pago no está vinculado al importe final de la indemnización que le pudiese corresponder a la Sociedad por este siniestro, ni su aceptación conlleva ningún tipo de implicación que pudiese resultar en contra de los intereses de la Sociedad. Este pago por parte de la aseguradora Mapfre conlleva un reconocimiento de la cobertura del siniestro. Desde el punto de vista de la reconstrucción de la Nave A para la vuelta a una situación de normalidad, el siniestro ha conllevado la licitación y contratación de varios proyectos urbanísticos por importe de 6.158.534,45 euros y la acción sustitutoria de demolición inicial realizada por el Ayuntamiento de Madrid, que se estima que verán completados su finalización durante el tercer trimestre del ejercicio 2023.

**PC-MER/2022/00024-ORD** Reconstrucción puestos colindantes a la zona siniestrada (A25 a A30)

Publicada en la plataforma de contratación del Estado el 13 de septiembre de 2022 y adjudicado el 21 de octubre de 2022 a COARSA, S.A

- Valor estimado del contrato: 405.026,76 euros, IVA excluido
- Presupuesto base de licitación (IVA 21% incluido): 490.082,38 euros
- Importe de adjudicación: 385.638,72 euros + IVA
- Plazo de ejecución: 2 meses desde la firma del acta de replanteo

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

**PC-MER/2022/00026-ORD Demolición solera y red saneamiento**

Publicado en la plataforma de contratación del Estado el 3 de octubre de 2022 y adjudicado el 26 de octubre de 2022 a CONSTRUCCIONES Y DESMONTES RIVERA NAVARRA, S.A.

- o Valor estimado del contrato: 111.300,91 euros, IVA excluido
- o Presupuesto base de licitación (IVA 21% incluido): 134.674,10 euros
- o Importe de adjudicación: 82.996,74 euros + IVA
- o Plazo de ejecución: 28 días (1 mes) desde la firma del acta de replanteo

**PC-MER/2022/00028-ORD Reconstrucción de la Nave A**

Publicado en la plataforma de contratación del Estado el 7 de noviembre de 2022 y adjudicado el 16 de diciembre de 2022 a FERROVIAL CONSTRUCCIÓN, S.A.

- o Valor estimado del contrato: 6.210.024,09 euros, IVA excluido
- o Presupuesto base de licitación (IVA 21% incluido): 7.514.129,15 euros
- o Importe de adjudicación: 5.689.898,99 euros + IVA
- o Plazo de ejecución: 32 semanas (8 meses) desde la firma del acta de replanteo

Como medida económica extraordinaria para paliar la difícil situación de la coyuntura económica acaecida en el ejercicio 2022, con fuertes subidas de los suministros energéticos, combustibles y materias primas, así como un IPC por encima de lo habitual en los últimos años, que en algunos momentos del ejercicio llegó a establecerse en dos dígitos, la Sociedad estableció la medida de aplazar el pago 12 meses del 50% de la subida del IPC durante el ejercicio 2022 a los operadores de los mercados centrales que decidieran acogerse voluntariamente a esta medida, con una amplia acogida entre los operadores.

(i) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

La Sociedad evalúa de forma periódica la existencia de indicios de deterioro de activos pertenecientes a inversiones inmobiliarias y a los principales activos del inmovilizado material e intangible. La determinación del valor recuperable de estos activos implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor del valor razonable menos costes de venta y su valor en uso, para ello se tendrá en consideración lo indicado en la nota 4 (e).

Los procesos legales habitualmente implican asuntos complejos y están sujetos a incertidumbres sustanciales. Como consecuencia, la Dirección de la Sociedad ejerce un juicio significativo en determinar si es probable que los procesos legales resulten en una salida de recursos y en la estimación del importe, reconociendo al cierre del ejercicio una provisión si fuera probable que exista una obligación que va a suponer una salida de recursos, si el importe se puede estimar con fiabilidad.

A 31 de diciembre de 2022 no quedan cantidades pendientes de pago a cargo de la Sociedad derivadas de los procedimientos judiciales existentes durante los ejercicios precedentes relacionados con la expropiación de terrenos adquiridos en relación al Proyecto de Ampliación de Mercamadrid, por lo que no se espera ya ningún impacto económico relativo a dichos procedimientos y por lo tanto, al cierre del ejercicio, todas las provisiones habilitadas a tal efecto que todavía se encontraban vigentes han sido desdotadas y recuperadas. (ver nota 17.b)

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica la consideración de un principio de prudencia por la Dirección, cubriendo los saldos individuales con una antigüedad de la deuda superior a seis meses.

(ii) Cambios de estimación

A pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(d) Principio de empresa en funcionamiento

Estas cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, según el cual la gestión de la empresa tiene una duración limitada sólo por la finalización del plazo de concesión, por lo que la realización de los activos y la liquidación de los pasivos se efectúa en el transcurso normal del negocio. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo consecuencia de los recursos autogenerados durante el ejercicio por su propia actividad. Los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

Como parte de sus estimaciones en la preparación de la información financiera y en la formulación de las presentes cuentas anuales, respecto de la valoración de sus inmovilizados, inversiones inmobiliarias, inversiones en curso y otros activos, los Administradores de la Sociedad han considerado la utilización y explotación de los mismos en base a su vida económica estimada en función de su naturaleza, más allá del período inicialmente establecido para su duración finita, tal y como se ha establecido en la Nota 1 de esta Memoria. De este modo, entienden que una vez llegada esa fecha, tales activos podrían contribuir a la obtención de flujos de caja adicionales derivados de su utilización ya sea por la propia Sociedad, caso de producirse una extensión en su duración actual, o para el Ayuntamiento de Madrid con la reversión de los mismos, sin perjuicio de los derechos que correspondan a los accionistas no municipales. Por tanto, entienden que de dicha reversión, no se derivarán perjuicios económicos para la Sociedad o sus accionistas, según han considerado en la preparación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tenía un fondo de maniobra positivo por importe de 21.800.845,97 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 18.609.740,89 euros al 31 de diciembre de 2021). Los Administradores de la Sociedad estiman que los flujos de efectivo que genera el negocio permiten hacer frente a los pasivos corrientes (Nota 19a). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

(e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2021 aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 11 de mayo de 2022.

(f) Agrupación de partidas

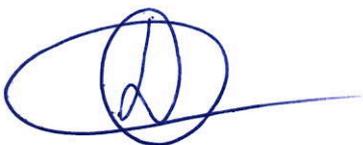
Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

(g) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

(h) Cambios en criterios contables

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún cambio de criterio contable a mencionar en la misma.



(Continúa)



## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(i) Errores y Ajustes Contables

Dentro del Proyecto de Expropiación del A.O.E. 00.05 “Ampliación de Mercamadrid”, en el cual Mercamadrid, S.A. fue beneficiaria de la expropiación tramitada por el Ayuntamiento de Madrid, la finca nº 2-A del proyecto se expropió a titular desconocido sin que dentro del procedimiento de expropiación la entidad Inversiones Capitel Rozio, S.L. acreditara la titularidad expropiatoria del terreno que comprendía dicha finca. Inversiones Capitel Rozio, S.L. instó en vía civil en el año 2010 una acción reivindicatoria reclamando la titularidad del terreno que comprendía la finca 2-A frente al Ayuntamiento de Madrid y Mercamadrid, S.A. Tras ser estimada dicha pretensión por el Juzgado de Primera Instancia nº 42 de Madrid (PO 199/10) y confirmada por la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid según Sentencia de 27 de octubre de 2014 en el recurso de apelación 492/2014, siendo inadmitido recurso de casación instado por Mercamadrid, S.A. mediante Auto de 11 de octubre de 2016 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Ante la imposibilidad material de reintegrar la finca, Inversiones Capitel Rozio, S.L. presentó Ejecución de Títulos no Judiciales nº 27/2017, solicitando el equivalente del valor pecuniario de la finca sustitutivo de la reintegración de la finca, en los cuales por Auto de 21 de noviembre de 2018 se acordó el valor económico de la finca por importe de 1.574.667,13 € más los intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de interposición de la demanda de juicio ordinario. Aquel Auto de 21 de noviembre de 2018 ha sido revisado por la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 655/2020, habiéndose notificado Auto 253/2021 de fecha 23 de septiembre de 2021 por la que se estima parcialmente las alegaciones de Mercamadrid, fijando el valor de la finca en 1.212.598,81 € más los intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de interposición de la demanda de juicio ordinario. Habiéndose atendido el pago por la Sociedad hasta el importe total del principal e intereses, se desdotaaron en el ejercicio 2021 las cantidades provisionadas como intereses de demora en este procedimiento reconociéndose como mayor valor de las reservas por un importe de 587.048,89 euros en el pasado ejercicio.

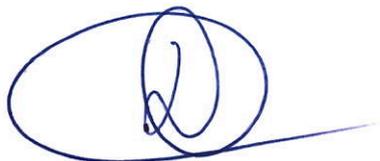
Como consecuencia de diversos pagos y ajustes se han llevado contra reservas los siguientes conceptos:

La Sociedad ha procedido a registrar como mayor importe de reservas la corrección de las cantidades de una cuota del impuesto de bienes inmuebles que se no se recibió en el ejercicio 2021 por un importe de 63.792,27 euros. Como consecuencia de la sentencia final del procedimiento con Mercaocio se han notificado intereses devengados anteriores al ejercicio 2022 por un importe de 133.674,18 euros. Se ha procedido al reintegro de subvenciones erróneamente concedidas en el ejercicio 2021 por importe de 21.000,00 euros y, por último, se ha devuelto un aval de proveedores reconocido previamente como mayores reservas en un ejercicio anterior por importe de 68.233,89 euros.

	anterior	2020	2021	Total
IBI no girado			-63.792,27	-63.792,27
Intereses proced. judiciales	-130.606,07		-3.068,11	-133.674,18
Regular. anticipos		-68.233,89	-21.000,00	-89.233,89
	-130.606,07	-68.233,89	-87.860,38	-286.700,34

(j) Moneda funcional y moneda de presentación

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




(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(3) Distribución de Resultados

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, aprobada por la Junta General de Accionistas el 11 de mayo de 2022 fue la siguiente:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	<u>5.333.374,49</u>
Distribución	
Reservas voluntarias	1.438.894,49
Dividendos	<u>3.894.480,00</u>
	<u><b>5.333.374,49</b></u>

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, formulada por los Administradores para su aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	<u>Euros</u>
Base de reparto	
Beneficio del ejercicio	<u>5.938.080,10</u>
Distribución	
Reservas voluntarias	2.043.600,10
Dividendos	<u>3.894.480,00</u>
	<u><b>5.938.080,10</b></u>

Al 31 de diciembre de 2022, los importes de las reservas no distribuibles, que no han experimentado variaciones con respecto a las existentes a 31 de diciembre de 2021 son como sigue:

	<u>Euros</u>
Reservas no distribuibles	
Reserva legal	9.736.200,00
Reserva por Ajuste de Capital Social a euros	<u>653,64</u>
	<u><b>9.736.853,64</b></u>

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

De acuerdo con el artículo 34 de los Estatutos Sociales, y sin perjuicio de lo establecido por la legislación mercantil para la reserva legal, los beneficios, si los hubiere, se destinarán a los siguientes fines:

- (i) Dividendo a los accionistas, hasta un 6%, excepto que se decida otra cosa por la mayoría prevista en el artículo 21 de los Estatutos (cuatro quintas partes del capital suscrito con derecho a voto en primera convocatoria y, en segunda convocatoria, tres cuartas partes de dicho capital).
- (ii) Para los fines que establezca la Junta General, mediante acuerdo adoptado con la mayoría prevista en el artículo 21 de los Estatutos.

No existen otras limitaciones legales ni estatutarias a la distribución de dividendos.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(4) Normas de Registro y Valoración(a) Inmovilizado intangible

Los activos incluidos en el inmovilizado intangible figuran contabilizados a su precio de adquisición o a su coste de producción. El inmovilizado intangible se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

Los costes incurridos en la realización de actividades que contribuyen a desarrollar el valor del negocio de la Sociedad en su conjunto, así como los gastos de establecimiento se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida que se incurren.

(i) Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas y elaboradas por la propia empresa, incluyendo los gastos de desarrollo de la página web, se reconocen en la medida que cumplen las siguientes condiciones:

- Están específicamente individualizados por proyectos y su coste claramente establecido para que pueda ser distribuido en el tiempo
- Se tienen motivos fundados del éxito técnico y de la rentabilidad económico - comercial de los proyectos activados

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

(ii) Costes posteriores

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

(iii) Vida útil y Amortizaciones

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil, que se estima en cuatro años.

A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

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

(iv) Deterioro del valor del inmovilizado

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (e) de esta nota.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(b) 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. Los gastos de personal propio que contribuyen al coste de producción se incluyen como mayor valor del mismo. La capitalización del coste de producción se realiza a través del epígrafe "Trabajos efectuados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias. El inmovilizado material se presenta en el balance de situación por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

Asimismo, forma parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

(ii) Amortizaciones

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza distribuyendo linealmente su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil, de acuerdo con los periodos que se mencionan a continuación:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Construcciones	8,33 - 50
Instalaciones técnicas y maquinaria	8,33 - 20
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	8,33 - 10
Otro inmovilizado material	4 - 10

A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual. La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente que tenga un coste significativo en relación al coste total del elemento y una vida útil distinta del resto del elemento, y con independencia del periodo de duración de la Sociedad.

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

(iv) Deterioro del valor de los activos

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado (e) de esta nota.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(c) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica en este epígrafe los inmuebles destinados total o parcialmente para obtener rentas, ganancias de capital o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad reconoce y valora las inversiones inmobiliarias siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material.

La amortización de las construcciones clasificadas como inversiones inmobiliarias se realiza distribuyendo su importe amortizable linealmente de forma sistemática a lo largo de su vida útil, de acuerdo con los periodos que se mencionan a continuación:

	Años de vida útil estimada
Construcciones	<u>10 - 50</u>

(d) Capitalización de gastos financieros

La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

En la medida que la financiación se haya obtenido específicamente, el importe de los intereses a capitalizar se determina en función de los gastos financieros devengados por la misma.

La capitalización de los intereses comienza cuando se ha incurrido en los gastos relacionados con los activos, se devengan los intereses y se están llevando a cabo las obras necesarias para preparar los activos o partes de los mismos para su uso, explotación o venta y finaliza cuando se han completado todas o prácticamente todas las obras necesarias, independientemente de que se hayan obtenido los permisos administrativos necesarios, sin considerar las interrupciones. A estos efectos, la Sociedad ha capitalizado intereses originados durante los ejercicios 2007 a 2019 y notificados en el ejercicio 2021 correspondientes al proyecto Ampliación Mercamadrid, por un importe de 138.013,69 euros.

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

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable, entendido como el mayor entre el valor razonable, menos costes de venta y su valor en uso.

A la Sociedad, como empresa gestora del servicio público de abastecimiento de productos alimenticios, cuyos activos forman parte de un sistema conformando la infraestructura Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, le es de aplicación la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, en lo que se refiere a los criterios de deterioro de los activos generadores y no generadores de flujos de efectivo. En consecuencia, a los efectos del análisis del potencial deterioro de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, se establece su valor en uso como el coste de reposición en que debería incurrirse para prestar el citado servicio, considerando la depreciación que tendría el activo en el momento de efectuar al cálculo (valor de reposición depreciado).

Las pérdidas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Si este es el caso, el importe recuperable se determina para la unidad generadora de efectivo a la que pertenece.

La Sociedad evalúa en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo. Durante el ejercicio 2022 se han reconocido pérdidas por deterioro como consecuencia del siniestro de la Nave A del Mercado de Frutas y Verduras por importe de 523.391,95 euros.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(f) Arrendamientos y figuras jurídicas asimilables (en adelante, a efectos contables, bajo la rúbrica genérica y única de "Arrendamientos")

(i) Contabilidad del arrendador

Una de las actividades principales de la Sociedad consiste en la cesión de espacios en los Mercados Centrales (puestos) y bajo contrato de arrendamiento, a los operadores que han obtenido la necesaria autorización municipal para ser mayorista del Mercado. La vigencia de la autorización condiciona la del contrato de arrendamiento.

Además de los puestos en el Mercado, la Sociedad cede también naves industriales, oficinas y locales comerciales bajo contrato de arrendamiento y el derecho de superficie de solares de su propiedad.

Los contratos de arrendamientos en los que la Sociedad 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.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros con los mismos criterios.

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

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, se reconocen como ingresos en función de su devengo a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento.

(ii) Contabilidad del arrendatario

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos conjuntos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros con los mismos criterios.

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto en función de su devengo a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento.

(g) Permutas

Los activos materiales o intangibles adquiridos a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios, se valoran en función de la calificación de la permuta como comercial o no comercial.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la del activo entregado, o cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de la empresa se ve modificado como consecuencia de la permuta.

En el caso de una permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado, a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si la permuta tiene un carácter no comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

(h) Instrumentos financieros(i) Clasificación y separación de instrumentos financieros

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

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en las diferentes categorías atendiendo a las características y a las intenciones de la Dirección en el momento de su reconocimiento inicial.

Las operaciones de compra o venta de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos por tales aquéllos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones de mercado y que no pueden liquidarse por diferencias, se reconocen en la fecha de contratación o liquidación.

(ii) Préstamos y partidas a cobrar

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

No obstante los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se  
(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

(iii) Intereses

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

(iv) Bajas de activos financieros

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 la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

La baja de un activo financiero en su totalidad implica el reconocimiento de resultados por la diferencia existente entre su valor contable y la suma de la contraprestación recibida, neta de gastos de la transacción, incluyéndose los activos obtenidos o pasivos asumidos y cualquier pérdida o ganancia diferida en ingresos y gastos reconocidos en patrimonio neto.

(v) 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.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

- Deterioro de valor de activos financieros valorados a coste amortizado

En el caso de activos financieros contabilizados a coste amortizado, el importe de la pérdida por deterioro del valor 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.

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.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y 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.

- Reconocimiento de ingresos financieros relacionados con activos financieros deteriorados

El ingreso financiero de activos financieros para los que se ha reconocido una pérdida por deterioro de valor, se reconoce en base al tipo de descuento utilizado para descontar los flujos de efectivo futuros estimados.

(vi) Pasivos financieros

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

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

(vii) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad fundamental contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

(viii) Activos y Pasivos financieros con empresas del grupo

Los préstamos y partidas a cobrar y los débitos y partidas a pagar con las empresas del grupo se valoran siguiendo los mismos criterios utilizados para la valoración de las operaciones de la misma naturaleza realizadas con terceros.

(ix) Fianzas

Las fianzas recibidas como consecuencia de los contratos de arrendamiento u otras figuras jurídicas asimilables (apartado (f)), se valoran siguiendo los criterios expuestos para los pasivos financieros. La diferencia entre el importe recibido y el valor razonable, se reconoce como un cobro anticipado que se imputa linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento o durante el periodo que se presta el servicio.

Las fianzas entregadas como consecuencia de los contratos de arrendamiento u otras figuras jurídicas asimilables y suministros, se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. La diferencia entre el importe entregado y el valor razonable, se reconoce como un pago anticipado que se imputa linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo de arrendamiento o durante el periodo en que se recibe el servicio. Al 31 de diciembre de 2022 todas las fianzas están valoradas con importe de valor entregado no existiendo pagos anticipados por este concepto.

(i) Instrumentos de patrimonio propio

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

Las reducciones de capital se reconocen como una minoración de fondos propios cuando se ha adoptado la decisión en la Junta General de Accionistas.

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

La amortización posterior de los instrumentos, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

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,

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

una vez considerado cualquier efecto fiscal.

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

(j) Coberturas Contables

La Sociedad a lo que se refiere a coberturas contables no se encuentra incurso a cierre contable del ejercicio 2022. Si fuera el caso, se indicarán los criterios de valoración aplicados por la sociedad en sus operaciones de cobertura, distinguiendo entre coberturas de valor razonable, de flujos de efectivo y de inversiones netas en negocios en el extranjero, así como los criterios de valoración aplicados para el registro de los efectos contables de su interrupción y los motivos que la han originado

(k) Existencias

Las existencias que adquiere la Sociedad son repuestos y materiales diversos que se valoran inicialmente por el coste de adquisición imputándose a resultados del ejercicio.

(l) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos bancarios a la vista y las cuentas corrientes en entidades de crédito.

(m) Transacciones en moneda extranjera:

La Sociedad a lo que se refiere a transacciones en moneda extranjera no se encuentra incurso a cierre contable del ejercicio 2022. Si fuera el caso, procederemos a indicar:

- Criterios de valoración de las transacciones en moneda extranjera y criterios de imputación de las diferencias de cambio.
- Cuando se haya producido un cambio en la moneda funcional, se pondrá de manifiesto, así como la razón de dicho cambio.
- Para los elementos contenidos en las cuentas anuales que en la actualidad o en su origen hubieran sido expresados en moneda extranjera, se indicará el procedimiento empleado para calcular el tipo de cambio a euros.
- (Criterio empleado para la conversión a la moneda de presentación).

(n) 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.

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.

(i) Reconocimiento de diferencias temporarias imponibles

Las diferencias temporarias imponibles se reconocen en todos los casos.

(ii) Reconocimiento de diferencias temporarias deducibles

Las diferencias temporarias deducibles se reconocen siempre que resulte probable que existan bases

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

imponibles positivas futuras suficientes para su compensación. Al cierre de cada ejercicio se evalúa si tal probabilidad se mantiene con relación a las diferencias temporarias deducibles reconocidas en ejercicios anteriores.

(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 y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

(iv) Clasificación

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance de situación como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación y no se presentan a valor descontado.

(ñ) Ingresos y gastos:Ingresos por venta de bienes y prestación de servicios

Se reconocen siguiendo el principio de devengo y cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos derivados de la transacción y estos puedan valorarse con fiabilidad.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

No obstante la Sociedad no incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los ingresos en concepto de derechos de traspaso de un titular a otro de los contratos de arrendamiento se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

(i) Identificación de las transacciones

La Sociedad evalúa si existen diferentes componentes en una transacción, con el objeto de aplicar los criterios de reconocimiento de ingresos a cada uno de ellos.

(ii) Prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación de servicios, se reconocen en la fecha de su devengo.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Gastos

Se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos gastos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

(o) Provisiones y contingencias

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

Los importes reconocidos en el balance de situación corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gasto financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones no incluyen el efecto fiscal, ni las ganancias esperadas por la enajenación o abandono de activos.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes surgidas como consecuencia de sucesos pasados para los que no es probable que haya una salida de recursos o que no se puedan valorar con suficiente fiabilidad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose en la memoria sólo cuando son significativos.

(p) Elementos Patrimoniales de naturaleza mediambiental

La Sociedad realiza operaciones cuyo propósito principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Los elementos del inmovilizado material adquiridos con el objeto de ser utilizados de forma duradera en su actividad se reconocen como activos mediante la aplicación de criterios de valoración, presentación y desglose consistentes con los que se mencionan en el apartado.

(q) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

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

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Pasivos por retribuciones a largo plazo al personal

La Sociedad no cuenta con pasivos a registrar en este epígrafe por las aportaciones a las contribuciones a realizar a los planes de pensiones de aportación definida ya que dicho plan se encuentra externalizado. El importe de las contribuciones devengadas se registra como un gasto por retribuciones a los empleados contra la salida de tesorería correspondiente.

Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese involuntario se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado de que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

Las indemnizaciones a desembolsar en un plazo superior a los 12 meses se descuentan al tipo de interés determinado en base a los tipos de mercado de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

Las indemnizaciones por cese voluntario se reconocen cuando han sido anunciadas, sin que quepa posibilidad realista de retirar la oferta y se valoran por la mejor estimación del colectivo de empleados que se van a acoger al plan.

(r) Subvenciones

Las subvenciones se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, registrándose en ese momento directamente en el patrimonio neto, una vez deducido el efecto impositivo correspondiente.

Las subvenciones reintegrables se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones recibidas para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos que están financiando. Las subvenciones recibidas para adquirir activos materiales se imputan como ingresos del ejercicio en proporción a su amortización.

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

La Sociedad presenta el balance de situación clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- 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

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

(t) Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas, salvo aquellas relacionadas con combinaciones de negocios, fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, 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.

Las transacciones con partes vinculadas se realizan en los mismos términos y condiciones que las realizadas con terceros no vinculados y se encuentran adecuadamente soportadas, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

(u) Estado de flujos de efectivo

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

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

(5) Inmovilizado Intangible

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Euros	
	Inmovilizado intangible	
	2022	2021
Coste al 1 de enero	1.597.030,57	1.588.604,43
Altas	61.489,67	8.426,14
Bajas		
Traspasos	14.990,00	
Coste al 31 de diciembre	1.673.510,24	1.597.030,57
Amortización acumulada al 1 de enero	-1.479.787,00	-1.391.849,54
Altas	-56.473,21	-87.937,46
Bajas		
Amortización acumulada al 31 de diciembre	-1.536.260,21	-1.479.787,00
Valor neto contable al 31 de diciembre	137.250,03	117.243,57

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Las altas registradas en el ejercicio 2022 corresponden principalmente a nuevos proyectos, en concreto el desarrollo de la aplicación de gestión de mercados licencias software y al desarrollo de la web de Mercamadrid y han supuesto un importe total de 61.489,67 euros ( 8.426,14 euros en 2021).

(a) Bienes totalmente amortizados

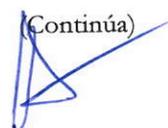
El coste de aplicaciones informáticas totalmente amortizadas y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2022 asciende a 1.412.303,97 euros ( 1.372.095,40 euros al 31 de diciembre 2021).

(b) Deterioro del valor

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha identificado indicadores de deterioro que hayan supuesto el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor correspondientes a activos del inmovilizado intangible.



(Continúa)



## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

## (6) Inmovilizado Material

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en el inmovilizado material en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Euros					Total	
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Inmovilizado en curso y anticipos		Otro inmovilizado
Coste al 1 de enero de 2022	3.630.355,84	28.706.927,47	20.999.700,06	2.092.573,32	3.217.649,42	1.746.583,80	60.393.789,91
Altas		343.433,61	533.446,22	35.665,28	1.472.052,57	30.274,76	2.414.872,44
Bajas		-58.165,78	-241.001,75	-3.295,80	-7.209,82	-16.242,75	-325.915,90
Traspasos		677.832,41	411.086,37		-1.728.436,41		-639.517,63
Coste al 31 de diciembre de 2022	3.630.355,84	29.670.027,71	21.703.230,90	2.124.942,80	2.954.055,76	1.760.615,81	61.843.228,82
Amortización acumulada al 1 de enero de 2022		-18.554.125,95	-15.393.571,32	-1.875.322,86		-1.347.019,56	-37.170.039,69
Amortizaciones alta		-636.609,14	-973.719,66	-42.484,07		-154.553,32	-1.807.366,19
Amortizaciones baja		15.401,47	429.128,04	6.451,02		10.828,50	461.809,03
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022		-19.175.333,62	-15.938.162,94	-1.911.355,91		-1.490.744,38	-38.515.596,85
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2022	3.630.355,84	10.494.694,09	5.765.067,96	213.586,89	2.954.055,76	269.871,43	23.327.631,97

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros						
	2021						
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Inmovilizado en curso y anticipos	Otro inmovilizado	Total
Coste al 1 de enero de 2021	3.522.355,84	27.926.214,89	20.255.413,87	2.046.913,40	2.225.070,43	1.405.798,52	57.381.766,95
Altas	-	754.421,03	239.148,16	45.659,92	2.773.940,43	213.444,35	4.026.613,89
Bajas	-	-	-81.425,29	-	-	-	-81.425,29
Trasposos	108.000,00	26.291,55	586.563,32	-	-1.781.361,44	127.340,93	-933.165,64
Coste al 31 de diciembre de 2021	3.630.355,84	28.706.927,47	20.999.700,06	2.092.573,32	3.217.649,42	1.746.583,80	60.393.789,91
Amortización acumulada al 1 de enero de 2021	-	-17.933.193,46	-14.698.412,92	-1.834.490,09	-	-1.229.638,81	-35.695.735,28
Amortizaciones alta	-	-620.932,49	-702.622,34	-40.832,77	-	-117.380,75	-1.481.768,35
Amortizaciones baja	-	-	7.463,94	-	-	-	7.463,94
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2021	-	-18.554.125,95	-15.393.571,32	-1.875.322,86	-	-1.347.019,56	-37.170.039,69
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	3.630.355,84	10.152.801,52	5.606.128,74	-	3.217.649,42	399.564,24	23.223.750,22

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(a) Inmovilizado en curso y anticipos

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de éste epígrafe corresponde casi en su totalidad, a actuaciones realizadas durante el ejercicio o ejercicios anteriores cuyos trabajos no han concluido definitivamente (nuevo sistema de control de gestión de accesos a Mercamadrid, nuevo aparcamiento y reconstrucción de la Nave A, entre otros) y que serán activados a la conclusión de dichos trabajos. En el ejercicio 2022 la Sociedad ha activado en sus correspondientes cuentas de activos diversos proyectos por un importe de 1.728.436,38 euros una vez fueron completados. (1.781.361,44 euros en 2021.)

Durante el ejercicio 2015 la Sociedad procedió a la activación en diversos epígrafes del activo de su balance del proyecto "Ampliación de Mercamadrid" por un importe de 73.225.241,97 euros tras pasando dichas cantidades desde el epígrafe inmovilizado en curso como consecuencia de la Recepción de las obras del AOE 00.05 por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid. (Acta de fecha 18 de mayo de 2015).

Durante el ejercicio 2022 no se ha activado ninguna cantidad correspondiente a intereses del justiprecio en la valoración de alguna una finca correspondientes a este proyecto, mientras que en 2021 se activaron 138.013,69 euros.

Resultante de la activación de dichas cantidades, el importe reconocido en Balance hasta el 31 de diciembre de 2022 por la Sociedad como consecuencia del procedimiento de adquisición del suelo por expropiación asciende aproximadamente a 40,6 millones de euros (mismo importe en 2021), que han sido desembolsados por la sociedad en su totalidad, bien directamente a los propietarios o consignados por corresponder a fincas litigiosas, no comparecientes o desconocidos. El importe final de la inversión total a acometer por Mercamadrid en lo que se refiere a adquisición de suelo y urbanización, en cuanto al coste del suelo ha resultado finalmente fijado por las sentencias emitidas por el Tribunal Supremo, última instancia judicial.

Ante la posibilidad de que, siendo admitidos los recursos planteados por algunos propietarios ante el Tribunal Supremo, la vía casacional pudiera tener efectos invalidantes de las Sentencias emitidas por el TSJM, la sociedad reconoció en el balance a 31 de diciembre de 2012 como mayor valor de los terrenos (Inmovilizado en curso) en el activo y la oportuna provisión a largo plazo en el pasivo por un importe de 2.499.004,87 euros correspondiente al diferencial derivado de las Sentencias del TSJM respecto al precio fijado en el Jurado Territorial de Expropiación (10,83 euros). En junio de 2013, dando cumplimiento a dichas sentencias, la sociedad procedió a consignar en los juzgados, parte de las cantidades provisionadas por importe de 1.801.569,36 euros. Asimismo la Sociedad procedió a dar de baja en 2014 un importe de 160.372,83 euros en relación a la notificación de la sentencia relativa al justiprecio de la finca 2-A cuyo recurso había sido desestimado. Adicionalmente también dio bajas por importes de 9.168,09 euros correspondientes a un menor valor del justiprecio de la finca F-25 y 7.815,86 euros correspondientes a un menor valor de la finca F-48 y en 2016 un importe de 510.926,10 euros en relación a la notificación de la sentencia relativa al justiprecio de la finca 3 cuyo recurso fue desestimado.

Durante el año 2022 la Sociedad no ha consignado importes adicionales así como tampoco lo hizo en el ejercicio 2021.

En lo que respecta a las obras de urbanización, su coste hasta el 31 de diciembre de 2022 asciende aproximadamente a 27 millones de euros (26,8 millones al 31 de diciembre de 2021). El resto del importe invertido en este proyecto corresponde principalmente a costes financieros (nota 4 (d)) y otros gastos de gestión.

A 31 de diciembre de 2022 los trabajos de urbanización están finalizados, y recepcionados por la propiedad según Acta del Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid de fecha 18 de mayo de 2015.



(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

La Sociedad dispuso de dos pólizas de crédito señaladas en la nota 19a), para financiar el proyecto que vencieron en el año 2017 y no fueron renovadas.

(b) Bienes totalmente amortizados

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Construcciones	11.962.279,56	11.419.492,99
Instalaciones técnicas y maquinaria	11.812.799,97	11.810.895,90
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.724.013,72	1.701.126,14
Otro inmovilizado	1.328.614,88	1.141.244,73
	<u>26.827.708,13</u>	<u>26.072.759,76</u>

(c) Deterioro del valor

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha identificado indicadores de deterioro que hayan supuesto el reconocimiento de pérdidas por deterioro de valor correspondientes a activos del inmovilizado material y como se indica en la nota 4.e) la orden EMA 733/2010 de 25 de marzo es de aplicación en lo que se refiere a los criterios de deterioro de activos generadores y no generadores de flujos de efectivo.

(d) Subvenciones oficiales recibidas

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han recibido subvenciones oficiales adicionales destinadas a financiar el inmovilizado material.

(e) Seguros

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

En el apartado (e) de la nota 24, se incluye el importe de las compensaciones de seguros recibidas por la Sociedad en relación a siniestros relativos al inmovilizado material.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(7) Inversiones Inmobiliarias

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en inversiones inmobiliarias en los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

	Euros		
	2022		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 1 de enero de 2022	58.005.023,05	102.599.611,78	160.604.634,83
Altas	220.062,06	643.894,94	863.957,00
Bajas		-1.226.452,37	-1.226.452,37
Trasposos		624.527,62	624.527,62
Coste al 31 de diciembre de 2022	58.225.085,11	102.641.581,97	160.866.667,08
Amortización acumulada al 1 de enero de 2022		-51.183.993,71	-51.183.993,71
Amortizaciones		-2.874.976,48	-2.874.976,48
Bajas		1.605.583,08	1.605.583,08
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2022		-52.453.387,11	-52.453.387,11
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2022	58.225.085,11	50.188.194,86	108.413.279,97

	Euros		
	2021		
	Terrenos	Construcciones	Total
Coste al 1 de enero de 2021	57.860.989,36	102.042.168,58	159.903.157,94
Altas	138.013,69	358.427,04	496.440,73
Bajas			
Trasposos	6.020,00	199.016,16	205.036,16
Coste al 31 de diciembre de 2021	58.005.023,05	102.599.611,78	160.604.634,83
Amortización acumulada al 1 de enero de 2021		-49.119.776,38	-49.119.776,38
Amortizaciones		-2.064.217,33	-2.064.217,33
Amortización acumulada al 31 de diciembre de 2021		-51.183.993,71	-51.183.993,71
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	58.005.023,05	51.415.618,07	109.420.641,12

Son inversiones inmobiliarias los activos asociados a los Mercados Centrales de Frutas, de Pescados y de Carnes, la Nave de Hostelería, las Naves Auxiliares 1 y 2, la Zona Comercial, SYA y el CTM y la práctica totalidad del proyecto "Ampliación de Mercamadrid". No se incluyen en este epígrafe los activos asociados al Edificio Administrativo, Viales y Accesos.

(a) General

El detalle del periodo de amortización residual, coste inicial, amortización del ejercicio, amortización acumulada y valor neto contable de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias individualmente significativos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Euros					
2022					
Años de vida útil residual	Coste Inicial	Amortización	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	
Nave Mercado de Pescados	9,92	3.144.795,18	62.895,96	-2.520.585,97	624.209,21
Terrenos Centro de Transporte		3.141.054,67	-		3.141.054,67
Urbanización Centro de Transporte	18,00	7.133.385,22	142.667,76	-4.565.269,81	2.568.115,41
Naves Mercado de Frutas	7,30	6.766.843,29	159.819,84	-5.599.900,90	1.166.942,39
Nave de Hostelería	13,91	1.536.837,73	30.736,80	-1.109.173,78	427.663,95
Nave Auxiliar F-3	19,42	1.770.766,49	35.415,36	-1.083.098,37	687.668,12
Nave Auxiliar F-4	19,42	1.770.766,49	35.415,36	-1.083.098,37	687.668,12
Terrenos Ampliación MM		52.093.342,69	-		52.093.342,69
Urbanización. Ampliación MM	42,75	21.286.095,21	425.721,48	-3.086.480,73	18.199.614,48
Instalaciones Técn. Ampliación MM	12,76	3.590.175,70	179.509,20	-1.298.974,50	2.291.201,20
Estructura enfriamiento del Mercado de Pescados	45,50	2.309.825,21	46.196,52	-207.828,42	2.101.996,79
		<u>104.543.887,88</u>	<u>1.118.378,28</u>	<u>-20.554.410,85</u>	<u>83.989.477,03</u>

Euros					
2021					
Años de vida útil residual	Coste Inicial	Amortización	Amortización Acumulada	Valor Neto Contable	
Nave Mercado de Pescados	10,92	3.144.795,18	62.895,96	-2.457.690,01	687.105,17
Terrenos Centro de Transporte		3.141.054,67	-	-	3.141.054,67
Urbanización Centro de Transporte	19,00	7.133.385,22	142.667,76	-4.422.602,05	2.710.783,17
Naves Mercado de Frutas	11,00	7.991.007,66	159.819,84	-6.232.663,62	1.758.344,04
Nave de Hostelería	14,91	1.536.837,73	30.736,80	-1.078.436,98	458.400,75
Nave Auxiliar F-3	20,42	1.770.766,49	35.415,36	-1.047.683,01	723.083,48
Nave Auxiliar F-4	20,42	1.770.766,49	35.415,36	-1.047.683,01	723.083,48
Terrenos Ampliación MM		52.093.342,69	-	-	52.093.342,69
Urbanización. Ampliación MM	43,75	21.286.095,21	425.721,48	-2.660.759,25	18.625.335,96
Instalaciones Técn. Ampliación MM	13,75	3.590.175,70	179.509,20	-1.119.465,30	2.470.710,40
Estructura enfriamiento del Mercado de Pescados	46,50	2.309.825,21	46.196,52	-161.631,90	2.148.193,31
		<u>105.768.052,25</u>	<u>1.118.378,28</u>	<u>-20.228.615,13</u>	<u>85.539.437,12</u>

(b) Bienes totalmente amortizados

El coste de construcciones clasificadas como inversiones inmobiliarias que están totalmente amortizadas y que todavía están en uso al 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.070.102,76 euros (5.806.315,92 euros en 2021).

(c) Deterioro del valor

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad se han producido pérdidas por deterioro de valor correspondientes a activos clasificados como inversiones inmobiliarias en los activos correspondientes al siniestro de la Nave A del mercado de frutas y verduras y que han supuesto unas cantidades de 523.391,95 euros no existiendo deterioros en el ejercicio 2021. Todo deterioro del 2022 corresponde a activos de la Nave A.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

## (d) Seguros

La Sociedad 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.

(8) Arrendamientos Operativos – Arrendatario.

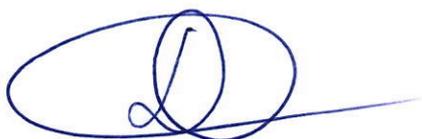
Con fecha 28 de noviembre de 2013 la Sociedad suscribió un contrato de arrendamiento con la empresa MERCAOCIO HOTELES 22, S.L., con efectos 1 de octubre de 2013, de dos salas ubicadas en la Parcela I.1' con el fin de ofrecerles en subarriendo a otros operadores para su explotación. Al 31 de diciembre de 2017 se satisficieron cuarenta y tres mensualidades (hasta el mes de abril de 2017) de dicho contrato que ascienden a un total de 2.819.193,41 euros incluyendo los correspondientes recibos de IBI y TRU.

Con fecha 5 de mayo de 2017, Mercamadrid, S.A. interpuso demanda civil contra MercaOcio Hoteles 22, S.L. solicitando como petición principal la declaración de la nulidad del contrato de transacción de 28 de noviembre de 2013 y del accesorio contrato de arrendamiento de misma fecha y la recíproca restitución de prestaciones entre las partes (planteándose peticiones subsidiarias para el caso de no ser admitida por el juzgado la petición principal). Con fecha 17 de mayo de 2017, Mercamadrid, S.A. comunicó a MercaOcio Hoteles 22, S.L. la interposición de dicha demanda, y que en consecuencia al entender que el contrato es nulo, iba a cesar en el pago de la renta del contrato de arrendamiento, habiendo procedido no obstante a la habilitación de una cuenta corriente al efecto del depósito de la renta mensual y reconociendo en la cuenta de pérdidas y ganancias el gasto periódico para el hipotético supuesto, en aquel momento, de que no fuera estimada la demanda. Durante el ejercicio 2019, se dictó sentencia por la que se desestima la demanda interpuesta por Mercamadrid, S.A. y se estima la reconvencción instada de contrario parcialmente, con condena en costas de la reconvencción a Mercamadrid, S.A., y tras la tramitación del recurso de apelación 362/2020 formulado por Mercamadrid, S.A. en fecha 8 de octubre de 2020, por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid se dictó sentencia de apelación por la que se estimó parcialmente el recurso de Mercamadrid, S.A. al confirmar todos los pronunciamientos de la sentencia de 29 de noviembre de 2019 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Madrid en el Juicio Ordinario nº 458/17, salvo el referente a las costas de la reconvencción, cuyo pago no procede que se impongan a Mercamadrid, S.A., ya que la reconvencción sólo fue acogida parcialmente.

Adquirida firmeza las anteriores sentencias, tanto de primera como de segunda instancia firmes, por parte de Mercamadrid, S.A. en el ejercicio 2020 se puso al corriente en el pago del arrendamiento con MercaOcio Hoteles 22, S.L. Durante el ejercicio 2022, se han satisfecho intereses de demora correspondientes a este procedimiento por importe de 149.783,19 euros en su mayor parte devengados antes del ejercicio 2021 y notificados en este ejercicio 2022.

Los pagos mínimos futuros por arrendamientos operativos no cancelables, incluidos impuestos aplicables y revisión de I.P.C., en el supuesto de que no fuera estimada la demanda de resolución correspondientes a este contrato son los siguientes:

	2022	2021
Hasta un año	893.254,57	808.433,23
Entre uno y cinco años	4.741.503,33	3.398.685,78
Más de cinco años	4.146.130,46	5.630.474,95
	9.780.888,36	9.837.593,97




(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(9) Arrendamientos Operativos - Arrendador

La Sociedad tiene las siguientes clases de activos sujetos al régimen de arrendamiento operativo como rúbrica contable genérica y única:

	Euros	
	2022	
	Terrenos	Construcciones
Coste	58.225.085,11	102.641.581,97
Amortización acumulada		-52.453.387,11
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2022	<u>58.225.085,11</u>	<u>50.188.194,86</u>

	Euros	
	2021	
	Terrenos	Construcciones
Coste	58.005.023,05	102.599.611,78
Amortización acumulada	-	-49.123.293,72
Valor neto contable al 31 de diciembre de 2021	<u>58.005.023,05</u>	<u>53.476.318,06</u>

Una descripción de los contratos de arrendamiento o de cesión de derecho de superficie más relevantes a 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Parcela	Vencimiento	Renta Anual	Revisión	Cuotas contingentes	Penalización cancelación anticipada
CTM	28/01/2032	984.572,64	IPC	No	SI
D3.1	29/01/2032	406.719,96	IPC	No	SI
D3.2	29/01/2032	341.031,72	IPC	No	SI
A2	28/01/2032	165.491,28	IPC	No	SI
G3.1	29/01/2032	259.129,80	IPC	No	SI
E8	29/01/2032	239.953,32	IPC	No	SI
D2.2	28/01/2032	217.943,64	IPC ofici	No	SI
G3.3	29/01/2032	210.574,08	IPC	No	SI
H3B	29/01/2032	187.531,86	IPC	No	SI
H5.1	28/01/2032	191.338,32	IPC ofici	No	SI
B31	29/01/2032	173.071,80	IPC	No	SI
G1A	29/01/2032	172.535,76	IPC	No	SI
B7	29/01/2032	161.339,40	IPC	No	SI
B33.2	29/01/2032	157.521,12	IPC	No	SI
B33.1	29/01/2032	153.501,12	IPC	No	SI
G3.2	29/01/2032	145.486,68	IPC	No	SI
C1B	29/01/2032	141.712,80	IPC	No	SI
B32.1	29/01/2032	132.965,64	IPC	No	SI
B32.2	29/01/2032	123.270,84	IPC	No	SI
I12.1	28/01/2032	120.006,72	IPC	No	SI

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Los contratos de arrendamiento más relevantes a 31 de diciembre de 2021 eran los siguientes:

Parcela	Vencimiento	Renta Anual	Revisión	Cuotas contingentes	Penalización cancelación anticipada
CTM	28/01/2032	933.244,20	IPC	No	SI
D3.1	29/01/2032	385.516,56	IPC	No	SI
D3.2	29/01/2032	323.252,76	IPC	No	SI
A2	29/01/2032	313.727,64	IPC	No	SI
G 3. 1	29/01/2032	245.620,68	IPC	No	SI
E8	29/01/2032	227.443,92	IPC	No	SI
D2.2	28/01/2032	217.943,64	IPC ofici	No	SI
G 3.3	29/01/2032	183.248,70	IPC	No	SI
H3B	29/01/2032	181.363,32	IPC	No	SI
H5.1	29/01/2032	173.071,80	IPC	No	SI
B31	28/01/2032	199.596,24	IPC ofici	No	SI
G1A	29/01/2032	163.541,04	IPC	No	SI
B7	29/01/2032	152.928,24	IPC	No	SI
B33.2	29/01/2032	149.309,04	IPC	No	SI
B33.1	29/01/2032	137.902,08	IPC	No	SI
G 3.2	29/01/2032	145.498,68	IPC	No	SI
C1B	29/01/2032	134.324,88	IPC	No	SI
B32.1	29/01/2032	126.033,72	IPC	No	SI
B32.2	29/01/2032	116.844,36	IPC	No	SI
I12.1	29/01/2032	113.750,40	IPC	No	SI

Los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, incluidos impuestos aplicables y revisión de IPC, son los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Hasta un año	29.293.622,42	28.273.973,20
Entre uno y cinco años	152.445.187,50	147.138.892,02
Más de cinco años	168.311.805,06	196.919.041,64
	<u>350.050.614,98</u>	<u>372.331.906,86</u>

(10) Política y Gestión de Riesgos

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los potenciales efectos adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Área Financiera de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por la Dirección.

a) Riesgo de mercado

La Sociedad no se encuentra expuesta a riesgos de mercado por activos financieros o no financieros.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

b) Riesgo de crédito

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las ventas se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado. Además, el riesgo de crédito de la Sociedad se ve reducido por el hecho de que los Reglamentos de Funcionamiento de los Mercados contemplan la rescisión automática del contrato de arrendamiento en caso de impago.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la Dirección y 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. Así, en las circunstancias actuales de persistente crisis se ha considerado aplicar un criterio de máxima prudencia cubriendo la totalidad de los saldos individuales de clientes cuya deuda presenta una antigüedad mayor a 6 meses.

El importe total de los activos financieros sujetos a riesgo de crédito se muestra en la nota 11.

c) Riesgo de liquidez

La Sociedad 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 pólizas de crédito en el caso que fueran necesarias contratar, y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado.

La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 12 y 19.

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los activos financieros a corto plazo remunerados y de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Al cierre del ejercicio, el 100% de los recursos ajenos era a tipo de interés fijo.

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

Memoria de las Cuentas Anuales

(11) Activos Financieros por Categorías

La clasificación de los activos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:

	Euros			
	2022			
	No corriente		Corriente	
	A coste amortizado o coste	A coste amortizado o coste	Total	
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Préstamos y partidas a cobrar				
Depósitos y fianzas	335.822,09	335.822,09	29.013,61	29.013,61
	335.822,09	335.822,09	29.013,61	29.013,61
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar				
Clientes por ventas y prestación de servicios			701.151,81	701.151,81
Otras cuentas a cobrar			297.022,05	297.022,05
			998.173,86	998.173,86
Total préstamos y partidas a cobrar	335.822,09	335.822,09	1.027.187,47	1.027.187,47
Total activos financieros	335.822,09	335.822,09	1.027.187,47	1.027.187,47

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros					
	2021					
	No corriente		Corriente		Total	
A coste amortizado o coste Valor contable	Valor razonable	A coste amortizado o coste Valor contable	Valor razonable			
Préstamos y partidas a cobrar						
Depósitos y fianzas	235.501,94	235.501,94	10.708,83	10.708,83	10.708,83	10.708,83
	235.501,94	235.501,94	10.708,83	10.708,83	10.708,83	10.708,83
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar						
Cientes por ventas y prestación de servicios	107.387,00	107.387,00	276.517,25	276.517,25	276.517,25	276.517,25
Otras cuentas a cobrar			502.607,59	502.607,59	502.607,59	502.607,59
	107.387,00	107.387,00	779.124,84	779.124,84	779.124,84	779.124,84
Total préstamos y partidas a cobrar	342.888,94	342.888,94	789.833,67	789.833,67	789.833,67	789.833,67
Total activos financieros	342.888,94	342.888,94	789.833,67	789.833,67	789.833,67	789.833,67

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

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

El detalle de las inversiones financieras a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros		
	2022		2021
	No corriente	Corriente	No corriente
Depósitos y fianzas	335.822,09	29.013,61	235.501,94
Efectos en cartera			107.387,00
Total	335.822,09	29.013,61	342.888,94
			10.708,83

Durante el ejercicio 2018 la sociedad procedió a regularizar como arrendador, el depósito de fianzas en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid en base al Decreto 181/1996 de 5 de diciembre por el que se regula el Régimen de Depósito de Fianzas de Arrendamientos en la Comunidad de Madrid por un importe de 213.317,06 euros. A cierre del ejercicio 2022 el importe permanece invariable.

b) Otra información sobre las inversiones financieras

La Sociedad no mantiene inversiones financieras por créditos concedidos a 31 de diciembre de 2022, ni tampoco en 2021.

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

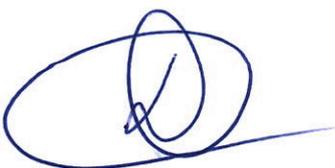
## Memoria de las Cuentas Anuales

(c) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

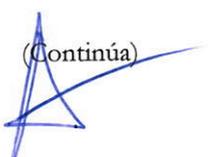
El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	
	No corriente	Corriente
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	2.018.948,92
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	8.427,21
Deudores varios	-	194.467,99
Personal	-	102.554,06
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	-
	-	2.324.398,18
Correcciones valorativas por deterioro	-	-1.326.224,32
Total		998.173,86

	Euros	
	2021	
	No corriente	Corriente
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	1.330.077,21
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	2.999,21
Deudores varios	-	405.320,36
Personal	-	91.287,23
Otros créditos con Administraciones Públicas	-	6.000,00
	-	1.835.684,01
Correcciones valorativas por deterioro	-	-1.056.559,17
Total	-	779.124,84



(Continúa)



## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(d) Deterioro del valor

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste amortizado en los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Saldo a 1 de enero	1.056.559,17	1.877.297,64
Dotaciones	652.719,37	558.900,60
Reversiones	-470.929,57	-790.710,06
Aplicaciones	87.875,35	-588.929,01
Saldo al 31 de diciembre	1.326.224,32	1.056.559,17

Como consecuencia del agotamiento del posible recobro de créditos de diversos clientes en concurso de acreedores, se decidió retirar durante el ejercicio 2022 los saldos de balance por un importe de 8.731,01 euros (501.071,66 en 2021). El resto del saldo hasta completar 87.875,35 euros de aplicaciones, corresponden a una reclasificación de insolvencias a cuentas de pasivo a corto. Los saldos retirados no afectan al resultado del ejercicio al estar plenamente provisionados en ejercicios anteriores.

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 Memoria de las Cuentas Anuales

(e) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los activos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros				
	2022				
	2023	2024	2025	años posteriores	Total no corriente
Inversiones financieras	29.013,61				335.822,09
Otros activos financieros (Fianzas y Efectos)				335.822,09	-29.013,61
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	692.724,60				-692.724,60
Clientes, empresas del grupo y asociadas	8.427,21				-8.427,21
Deudores varios	194.467,99				-194.467,99
Personal	102.554,06				-102.554,06
Otros créditos con Administraciones Públicas	998.173,86				-998.173,86
Total	1.027.187,47			335.822,09	-1.027.187,47
					335.822,09

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros					
	2021					
	2022	2023	2024	años posteriores	Total no corriente	
<b>Inversiones financieras</b>						
Otros activos financieros (Depósitos y fianzas)	10.708,83	107.387,00	-	235.501,94	-10.708,83	342.888,94
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>						
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	273.518,04	-	-	-	-273.518,04	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas	2.999,21	-	-	-	-2.999,21	-
Deudores varios	405.320,36	-	-	-	-405.320,36	-
Personal	91.287,23	-	-	-	-91.287,23	-
Otros créditos con Administraciones Públicas	6.000,00	-	-	-	-6.000,00	-
<b>Total</b>	779.124,84	-	-	-	779.124,84	-
	789.833,67	107.387,00	-	235.501,94	789.833,67	342.888,94

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(13) Existencias

El saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es cero. La Sociedad lleva a consumos el aprovisionamiento de existencias.

(14) Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes

El saldo del epígrafe efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2022, asciende a 23.678.735,26 euros (20.822.258,54 en 2021) y corresponde en su totalidad a saldos disponibles en caja y bancos. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

(15) Fondos Propios

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

(a) Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID) está representado por 540.000 acciones ordinarias, nominativas, de 90,15 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Todas las acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

En 2022 y 2021 no ha habido cambios en el número y características de las acciones en circulación.

La composición del accionariado de MERCAMADRID al 31 de diciembre de 2022, que no ha experimentado variaciones durante el ejercicio, es la siguiente:

	Euros	Porcentaje de participación
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid	24.891.947,55	51,13%
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA)	23.673.209,70	48,63%
Otros (Gremios y Usuarios)	115.842,75	0,24%
	<u>48.681.000,00</u>	<u>100,00%</u>

Los estatutos de la Sociedad establecen que sólo podrán ser accionistas de la Sociedad:

- El Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid con una participación mínima del 51 por ciento
- “Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA) con una participación mínima del 26 por ciento
- Otros que reúnan la doble condición de representantes de los estamentos dedicados a la producción, el comercio y el consumo de productos alimenticios y sean usuarios de los Mercados Centrales (con el límite de lo mencionado en los dos párrafos anteriores).

(b) Reservas

La composición y el movimiento habido en las cuentas incluidas en el epígrafe de Reservas se muestran en el Anexo I.

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(i) Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. Esta reserva no es distribuible.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene dotada esta reserva con el límite que establece la Ley de Sociedades de Capital.

(ii) Diferencias por redenominación del capital en euros

Esta reserva es indisponible.

(iii) Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

(16) Subvenciones Recibidas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existe ningún saldo pendiente de imputaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias por las subvenciones de capital recibidas de carácter no reintegrable. Durante el ejercicio 2022 la Sociedad percibió varias subvenciones de la Consejería de Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid para la financiación de acciones de formación por un importe de 9.114,20 euros imputadas en su totalidad a la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio. (25.870,80 euros en 2021)

(17) Provisiones

El detalle de las provisiones a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Retribuciones al personal	-	-	-	-
Otras provisiones	7.339.895,08	-	7.351.764,94	-
	7.339.895,08	-	7.351.764,94	-

(a) Provisiones por retribuciones al personal

No existen a 31 de diciembre de 2022 y 2021 provisiones por prestaciones a los empleados.

En mayo de 2002 la Sociedad externalizó los compromisos por pensiones con el personal mediante la integración de los mismos en el Fondo de Pensiones Ahorromadrid Empleo, Fondo de Pensiones. El Plan de Pensiones se rige por lo establecido en la Ley 8/87 de Planes y Fondos de Pensiones, en su Reglamento aprobado por Real Decreto 1307/88 de 30 de septiembre y en las demás normas específicas sobre Planes y Fondos de Pensiones vigentes en cada momento. El mencionado Plan de Pensiones se ha estructurado en la modalidad de aportación definida.

La aportación global a realizar por Mercamadrid, S.A. cada año, equivale al 1,5% del salario bruto de cada partícipe distribuido de manera lineal en los términos establecidos en el Convenio Colectivo vigente, y se deben desembolsar en el primer trimestre del año siguiente. Desde el ejercicio 2012 por aplicación del Real

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

Decreto 20/2011 de 30 de diciembre de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad la aportación global anual quedó suspendida.

Para el ejercicio 2022 y en aplicación del artículo 18 de la Ley de Presupuestos Generales de 2017, que establece que “siempre que no se produzca incremento de la masa salarial, en los términos que establece la presente Ley, las citadas Administraciones, entidades y sociedades podrán realizar contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de contingencias distintas a la de jubilación. Asimismo, y siempre que no se produzca incremento de la masa salarial, en los términos que establece la presente Ley, podrán realizar aportaciones a planes de pensiones de empleo o contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación, siempre que los citados planes o contratos de seguro hubieran sido suscritos con anterioridad al 31 de diciembre de 2011”. Por dicho motivo, para el ejercicio 2022 no procede dotar la cantidad relativa a aportación de planes de pensiones, dado que no se cumplen los dos requisitos simultáneamente, esto es Plan constituido antes de 31.12.2011 y no se produce un incremento de la masa salarial en los términos establecidos en dicho texto normativo.

(b) Otras provisiones y contingencias

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	No corriente	
	2022	2021
Otras Provisiones	41.071,00	52.940,86
Fondo para reembolso del capital no municipal	7.298.824,08	7.298.824,08
	<u>7.339.895,08</u>	<u>7.351.764,94</u>

El saldo de otras provisiones recoge las contingencias que se podrían derivar para la Sociedad por la resolución de los litigios en curso.

Durante el ejercicio 2022 se ha aplicado una provisión para el pago de 11.869,86 euros como consecuencia de la sentencia de actualización de los intereses de demora del contencioso con Mercaocio.

La composición de los importes del saldo del epígrafe “Otras Provisiones” una vez recogida la operación anteriormente descrita, corresponde a la provisión de costas en el proceso de liquidación de intereses del procedimiento de Mercaocio por un importe de 17.796,68 euros y a la provisión de costas en el proceso de liquidación de intereses del procedimiento de la finca 2ª de la Ampliación titular Capital Rozio por un importe de 23.274,32 euros.

El saldo del fondo para reembolso del capital no municipal a 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a la dotación realizada en cumplimiento de lo consignado en el párrafo 3º del artículo 111 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, con el fin de establecer el reembolso del capital no municipal al final de la vida de la Sociedad. La Dirección considera que el valor contable de esta provisión a 31 de diciembre de 2022 y 2021 refleja adecuadamente el valor actual del capital inicial no municipal sin perjuicio de los derechos que corresponden a los socios no municipales.

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 Memoria de las Cuentas Anuales

El detalle de los avales recibidos de entidades bancarias al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

<u>Avalista</u>	<u>Concepto</u>	<u>Fecha</u>	<u>Euros</u>
Banco Sabadell	TRU 2012	23/12/2012	4.202,89
Caja Rural Castilla La Mancha	Garantía Tarjetas Solred	27/09/2013	3.500,00
			<u>7.702,89</u>

El detalle de los avales recibidos de entidades bancarias al 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

<u>Avalista</u>	<u>Concepto</u>	<u>Fecha</u>	<u>Euros</u>
Banco Sabadell	TRU 2012	23/12/2012	4.202,89
Caja Rural Castilla La Mancha	Garantía Tarjetas Solred	27/09/2013	3.500,00
			<u>7.702,89</u>

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(18) Pasivos Financieros por Categorías

La clasificación de los pasivos financieros a 31 de diciembre de 2022 y 2021 por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:

	Euros			
	No corriente		Corriente	
	A coste amortizado o coste	Total	A coste amortizado o coste	Total
	Valor contable	Valor razonable	Valor contable	Valor razonable
Débitos y partidas a pagar	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Interés Fijo	-	-	-	-
Interés Variable	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	2.824.153,35	2.824.153,35	313.271,69	313.271,69
Acreditores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	1.479.658,73	1.479.658,73
Proveedores y acreedores varios	-	-	1.479.658,73	1.479.658,73
Total débitos y partidas a pagar	2.824.153,35	2.824.153,35	1.792.930,42	1.792.930,42
Total pasivos financieros	2.824.153,35	2.824.153,35	1.792.930,42	1.792.930,42

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros				
	2021				
	No corriente		Corriente		
A coste amortizado o coste					
Valor contable	Valor razonable	Total	Valor contable	Valor razonable	Total
Débitos y partidas a pagar	-	-	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
Interés Fijo	-	-	-	-	-
Interés Variable	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros	2.750.673,86	2.750.673,86	2.750.673,86	275.545,43	275.545,43
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	1.763.088,55	1.763.088,55
Proveedores y acreedores varios	-	-	-	1.763.088,55	1.763.088,55
Total débitos y partidas a pagar	2.750.673,86	2.750.673,86	2.750.673,86	2.038.633,98	2.038.633,98
Total pasivos financieros	2.750.673,86	2.750.673,86	2.750.673,86	2.038.633,98	2.038.633,98

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(19) Deudas Financieras y Acreedores Comerciales

(a) Deudas financieras

El detalle de las deudas financieras a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-
Proveedores de inmovilizado		211.005,73		211.005,73
Facturas ptes recibir Inmovilizado		22.456,40		-
Dividendos a pagar (nota 23)		17.005,25		18.137,74
Fianzas y depósitos recibidos	2.824.153,35	62.804,31	2.750.673,86	46.401,96
Otros pasivos financieros	2.824.153,35	313.271,69	2.750.673,86	275.545,43
Total	2.824.153,35	313.271,69	2.750.673,86	275.545,43

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

Durante los ejercicios el ejercicio 2022 y 2021 no se han suscrito ninguna póliza de crédito.

(b) Acreeedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar

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

	Euros
	<u>2022</u>
	<u>Corriente</u>
Proveedores	1.477.470,32
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	3.049,20
Acreeedores	-860,79
Personal	78.202,77
	<u>1.557.861,50</u>

	Euros
	<u>2021</u>
	<u>Corriente</u>
Proveedores	1.722.871,91
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	40.216,64
Acreeedores	-
Personal	83.938,40
	<u>1.847.026,95</u>

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

(c) Clasificación por vencimientos

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros						Total no corriente
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito							
Otros pasivos financieros	313.271,69					2.824.153,35	2.824.153,35
	<u>313.271,69</u>					<u>2.824.153,35</u>	<u>2.824.153,35</u>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores	1.477.470,32						-1.477.470,32
Proveedores, empresas gr grupo y asociadas	3.049,20						-3.049,20
Acreedores varios	-860,79						860,79
Personal	78.202,77						-78202,77
	<u>1.557.861,50</u>						<u>-1.557.861,50</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.871.133,19</u>						<u>-1.871.133,19</u>

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros						Total no corriente
	2022	2023	2024	2025	2026	Años posteriores	
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito							
Otros pasivos financieros	275.545,43					2.750.673,86	-275.545,43
	275.545,43					2.750.673,86	-275.545,43
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores	1.722.871,91						-1.722.871,91
Proveedores, empresas gr grupo y asociadas	40.216,64						-40.216,64
Acreedores varios	-						-
Personal	83.938,40						-83.938,40
	1.847.026,95						-1.847.026,95
<b>Total pasivos financieros</b>	2.122.572,38						-2.122.572,38

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(20) Periodificaciones No Corrientes

El importe de las periodificaciones no corrientes incluidas en el pasivo del balance de situación a 31 de diciembre de 2022 que asciende a 434.046,18 euros corresponde al anticipo recibido de la Compañía de Seguros de las cantidades aseguradas una vez compensado la disminución de la facturación ordinaria de los puestos afectados de la Nave A por el siniestro en 2022, las cantidades que no se facturarán, por este mismo concepto en el ejercicio 2023 (contabilizadas en periodificaciones de corto plazo por importe de 356.524,84 euros) y la aplicación de las pérdidas inmobiliarias de la Nave A, ocasionadas en este ejercicio. Dicho importe se imputará a los resultados futuros, progresivamente a la amortización de la nueva Nave A reconstruida. Durante el ejercicio 2021 no hubo importes por tal concepto. (Ver nota 2 (i)).

(21) Situación Fiscal

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros			
	2022		2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos				
Activos por impuesto diferido	143.848,44	-	195.421,36	-
Impuesto sobre el valor añadido y similares				-
	<u>143.848,44</u>	<u>-</u>	<u>195.421,36</u>	<u>-</u>
Pasivos				
Pasivos por impuesto diferido	90.777,95	-	94.341,15	-
Pasivos por impuesto corriente		299.885,26	-	324.116,56
Impuesto sobre el valor añadido y similares		231.856,88	-	335.148,19
Seguridad Social		151.654,14	-	155.453,77
Retenciones		156.615,83	-	154.586,89
	<u>90.777,95</u>	<u>840.012,11</u>	<u>94.341,15</u>	<u>969.305,41</u>

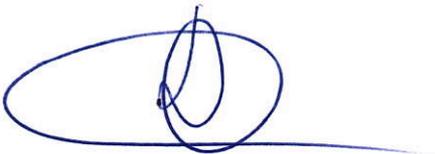
(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

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

<u>Impuesto</u>	<u>Ejercicios abiertos</u>
Impuesto sobre Sociedades	2018-2021
Impuesto sobre el Valor añadido	2019-2022
Impuesto sobre la renta de las personas físicas	2019-2022
Rendimiento sobre el capital mobiliario	2019-2022
Impuesto de actividades económicas	2019-2022
Seguridad Social	2019-2022

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, los Administradores de la Sociedad consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.



(Continúa)



MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros					
	2022					
	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			5.938.080,10			5.938.080,10
Impuesto sobre sociedades			1.980.376,70			1.980.376,70
Operaciones continuadas			1.980.376,70			1.980.376,70
Beneficios/ (pérdidas) antes de impuestos			7.918.456,79			7.918.456,79
Diferencias permanentes	3.050,00		3.050,00			3.050,00
Total	3.050,00		3.050,00			3.050,00
Diferencias temporarias	16.131,36	-208.170,23	-192.038,87			-192.038,87
Total	16.131,36	-208.170,23	-192.038,87			-192.038,87
Con origen en el ejercicio	0,00		0,00			0,00
Con origen en ejercicios anteriores	16.131,36	-208.170,23	-192.038,87			-192.038,87
Base imponible (Resultado fiscal)			7.729.467,92			7.729.467,92

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 Memoria de las Cuentas Anuales

		Euros				
		2021				
		Ingresos y gastos imputados al patrimonio neto				
Cuenta de pérdidas y ganancias		Aumentos		Disminuciones		Total
Aumentos	Disminuciones	Neto	Neto	Disminuciones	Neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio		5.333.374,49				5.333.374,49
Impuesto sobre sociedades		1.776.791,50				1.776.791,50
Operaciones continuadas		1.776.791,50				1.776.791,50
Beneficios/ (pérdidas) antes de impuestos		7.110.165,99				8.107.112,02
Diferencias permanentes		-3.000,00				-3.000,00
Total		-3.000,00				-3.000,00
Diferencias temporarias		72.825,45	-227.622,30	-154.796,85		-154.796,85
Total		72.825,45	-227.622,30	-154.796,85		-154.796,85
Con origen en el ejercicio		56.694,09				56.694,09
Con origen en ejercicios anteriores		16.131,36	-227.622,30	-211.490,94		-211.490,94
Base imponible (Resultado fiscal)			6.952.369,14			6.952.369,14

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre beneficios y el beneficio de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros		
	2022		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	7.918.456,79		7.918.456,79
Impuesto al 25%	1.979.614,20		1.979.614,20
Gastos no deducibles			
Multas y sanciones	762,50		762,50
Donativos	-		-
Ajustes de saldos contables	-		-
Deducciones y bonificaciones del ejercicio corriente	-		-
Gasto/ (Ingreso) por impuesto sobre beneficios	1.980.376,70		1.980.376,70
De las operaciones continuadas	1.980.376,70		1.980.376,70
	1.980.376,70		1.980.376,70

	Euros		
	2021		
	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	7.110.165,99	-	7.110.165,99
Impuesto al 25%	1.777.541,50	-	1.777.541,50
Gastos no deducibles			
Multas y sanciones	-750,00	-	-750,00
Donativos	-	-	-
Ajustes de saldos contables	-	-	-
Deducciones y bonificaciones del ejercicio corriente	-	-	-
Gasto/ (Ingreso) por impuesto sobre beneficios	1.776.791,50	-	1.776.791,50
De las operaciones continuadas	1.776.791,50	-	1.776.791,50
	1.776.791,50	-	1.776.791,50

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

El detalle del gasto por impuesto sobre beneficios en 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Impuesto corriente con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias	1.932.366,98	1.738.092,28
Del ejercicio (Cuota Líquida del Impuesto)	1.932.366,98	1.738.092,28
Impuestos diferidos		
Origen y reversión de diferencias temporarias		
Inmovilizado material	33.836,20	33.836,20
Préstamos y partidas a cobrar	14.173,52	1.895,55
Provisión por responsabilidad	0,00	2.967,47
	48.009,72	38.699,21
De las actividades continuadas	1.980.376,70	1.776.791,50

El detalle a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de activos y pasivos por impuesto diferido es como sigue:

	Euros		
	2022		
	Activos	Pasivos	Netos
Inmovilizado material (amortizaciones)	141.410,77	-90.777,95	50.632,82
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (provisiones)	2.437,67		2.437,67
Provisión Responsabilidad			
	143.848,44	-90.777,95	53.070,49

	Euros		
	2021		
	Activos	Pasivos	Netos
Inmovilizado material (amortizaciones)	175.246,97	-94.341,15	80.905,82
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (provisiones)	23.141,85		23.141,85
Provisión Responsabilidad			
	195.421,36	-94.341,15	101.080,21

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos por impuesto diferido cuyo plazo de realización o reversión es superior a 12 meses ascienden a 90.777,95 euros (94.341,15 euros en 2021).

La Sociedad tiene el compromiso de mantener durante cinco años los activos fijos afectos a la desgravación por inversiones, tres años en el caso de bienes muebles, o durante su vida útil, de ser ésta menor.

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(22) Información Medioambiental

Las actividades de relevancia ambiental más destacables realizadas durante el año 2022, han sido las siguientes:

Actualmente se está realizando un proceso de reforestación con 1.947 árboles y 41.028 arbustos en la Unidad Alimentaria.

Se publicó un pliego para la contratación del control de plagas y legionella que contempla planes específicos de reducción de uso de productos dañinos con el medio ambiente.

- En el mes de junio de 2022 se superó satisfactoriamente la auditoría de seguimiento de la ISO 14001:2015, demostrando que los procesos de gestión de Mercamadrid son respetuosos con el medio ambiente. Se realizó el cálculo de la huella de carbono (alcance 1 + 2) con un plan de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, dentro de este plan es importante destacar las recomendaciones sobre conducción eficiente realizadas al personal de Mercamadrid.

Existen mejoras contantes en el proceso de valorización de residuos junto con los planes de limpieza, se mejoran y optimizan los puntos de aportación de residuos, además de cambios en la gestión de la ecoarea por ejemplo mejoras en la instalación en las cabinas de triaje, nuevas cintas transportadoras etc. Estos cambios, están consiguiendo una mejora en la valorización de residuos, el porcentaje de residuos valorizados respecto del total de residuos generados se ha situado en un valor medio anual por encima del 74%, cumpliendo sobradamente las expectativas y objetivos marcados. Este incremento continuo de la valorización de residuos hace que el tránsito de camiones hacía la planta de residuos de Valdemingómez se reduzca con todo lo que eso supone en la bajada de nivel de consumo de combustible, consiguiendo una disminución en este de un 40% comparado con el año 2021. Todas estas actividades realizadas en la Unidad Alimentaria están contempladas en una guía publicada en marzo sobre objetivos de desarrollo sostenible (ODS).

(23) Saldos y Transacciones con Partes Vinculadas

Las operaciones realizadas con partes vinculadas recogidas en este epígrafe son las realizadas con los accionistas de la Sociedad (Ayuntamiento de Madrid, "Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA) y otros accionistas minoritarios), y con empresas con participación del Ayuntamiento de Madrid en su capital social. No se han realizado operaciones con otras entidades vinculadas distintas a las mencionadas.

Las operaciones con partes vinculadas se realizan en los mismos términos y condiciones que las realizadas con terceros no vinculados y se encuentran adecuadamente soportadas, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(a) Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos deudores y acreedores con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, que corresponden en su totalidad a operaciones comerciales, es como sigue:

	Euros
	<u>2022</u>
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	<u>8.427,21</u>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	
Organismo Autónomo "Madrid Salud"	8.427,21
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid.	-
"Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA)	-
Total activo	<u><u>8.427,21</u></u>
Otros pasivos financieros	<u>-17.005,25</u>
Dividendos a pagar (Nota 19.a)	
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid	-
"Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA)	-
Accionistas privados	<u>-17.005,25</u>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>-3.049,20</u>
Acreedores varios	
"Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA)	-3.049,20
Total pasivo	<u><u>-20.054,45</u></u>

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

	Euros
	<u>2021</u>
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar	<u>2.999,21</u>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	
Organismo Autónomo "Madrid Salud"	2.999,21
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid.	-
"Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA)	-
Total activo	<u>2.999,21</u>
Otros pasivos financieros	<u>-18.137,74</u>
Dividendos a pagar (Nota 19.a)	
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid	-
"Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA)	-
Accionistas privados	<u>-18.137,74</u>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>-40.216,64</u>
Acreeedores varios	-
"Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P." (MERCASA)	-40.216,64
Total pasivo	<u>-58.354,38</u>

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

(b) Transacciones de la sociedad con partes vinculadas

Los importes de las transacciones realizadas por la Sociedad con partes vinculadas en los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes:

	<u>2022</u>
Ventas y prestación de servicios	
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA).	71.915,28
Organismo Autónomo " Madrid Salud"	2.310,71
Agencia para el empleo de Madrid	9.600,00
Ingresos procedentes de empresas del grupo	<u>83.825,99</u>
Compras y servicios recibidos	<u>10.526,60</u>
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA).	10.526,60
Gastos por patrocinio	
Ayuntamiento de Madrid	
Tasas e impuestos	<u>1.136.129,33</u>
Ayuntamiento de Madrid	1.136.129,33
Gastos incurridos con empresas del grupo	<u>1.146.655,93</u>
Dividendos	
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid.	1.991.355,80
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA).	1.893.856,78
Accionistas Privados	9.267,42
	<u>3.894.480,00</u>

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

	<u>2021</u>
Ventas y prestación de servicios	
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA).	169.502,53
Organismo Autónomo " Madrid Salud"	1.750,77
Agencia para el Empleo	2.400,00
Ingresos procedentes de empresas del grupo	<u>173.653,30</u>
Compras y servicios recibidos	8.922,85
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA).	8.922,85
Gastos por patrocinio	
Ayuntamiento de Madrid	
Tasas e impuestos	1.158.112,89
Ayuntamiento de Madrid	<u>1.158.112,89</u>
Gastos incurridos con empresas del grupo	<u>1.167.035,74</u>
Dividendos	
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid.	1.991.355,80
“Mercados Centrales de Abastecimiento, S.A., S.M.E., M.P.” (MERCASA).	1.893.856,78
Accionistas Privados	9.267,42
	<u>3.894.480,00</u>

(c) Información relativa a Administradores de la Sociedad y personal de Alta Dirección de la sociedad

No se han producido remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración en su calidad de Administradores durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Por contratos laborales de Alta Dirección (1), cuyo modelo y cuantías salariales se ajustan a lo prescrito por el Ayuntamiento de Madrid en cuanto a sus competencias sobre el personal laboral de Alta Dirección de las empresas públicas municipales, el importe efectivamente devengado en el año 2022 ha ascendido a 103.085,25 euros (99.599,28 euros en 2021).

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha concedido por parte de la Sociedad préstamo o crédito alguno, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y pagos de seguros de vida a favor de los miembros del Consejo de Administración, que no mantienen saldos deudores o acreedores con la Sociedad al cierre de ambos ejercicios. La prima satisfecha por el seguro de responsabilidad civil de los administradores en 2022 asciende a un importe de 173.250,00 euros (108.151,00 euros en 2021).

Las participaciones de los Administradores de la Sociedad, y de las personas a ellos vinculadas, en las empresas cuyo objeto social es idéntico, análogo o complementario al desarrollado por la Sociedad, así como los cargos, funciones y actividades desempeñados y/o realizados en las mismas se detallan en el Anexo II adjunto, que forma parte integrante de esta nota de la memoria, de acuerdo con lo indicado en los artículos 229 y 231 del Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital).

(24) Ingresos y Gastos(a) Importe neto de la cifra de negocios

El detalle del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 por categorías de actividades es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Mercado de frutas	7.471.340,88	7.393.714,21
Mercado de pescados	4.688.756,73	4.524.860,85
Mercado de carnes	637.335,42	606.030,13
Nave de hostelería	1.113.500,55	906.163,60
Servicios y almacenes	8.097.115,83	7.638.958,32
Locales comerciales	1.256.809,44	1.169.630,24
Acceso y estacionamiento	4.951.396,73	4.800.799,77
Otros ingresos de gestión	265.475,24	217.846,58
	<u>28.481.730,82</u>	<u>27.258.003,70</u>

Las variaciones de los ingresos por categorías de actividad se deben principalmente al incremento de la variación del IPC de noviembre 2020 – noviembre 2021 pactada en la mayoría de los contratos suscritos del 5,5% y a la completa ocupación del Mercado Central de Frutas y Hortalizas y la Zona Comercial en 2022.

Los ingresos por prestaciones de servicios de la Sociedad se realizan en su totalidad en el mercado nacional.

(b) Otros ingresos de explotación

La distribución del importe total por conceptos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Derechos de traspaso	1.321.550,24	225.397,60
Ingresos de Formación	466.639,83	417.228,40
Otros ingresos de explotación	435.010,13	470.416,25
	<u>2.223.200,20</u>	<u>1.113.042,25</u>

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

La variación de otros ingresos de explotación se debe a la partida de derechos de traspaso en las categorías de actividad del Mercado Central de Frutas y Hortalizas y Servicios y Almacenamiento, donde se han producido varios movimientos en el ejercicio 2022.

(c) Aprovisionamientos

Los gastos de aprovisionamiento de existencias del ejercicio 2022 fueron compras netas en su totalidad por valor de 53.436,01 euros (55.299,08 euros en 2021), y corresponden en una gran mayoría a materiales de obra, suministros de papelería y otros materiales de construcción y mantenimiento.

(d) Cargas sociales y provisiones

El detalle de cargas sociales y provisiones de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Cargas sociales		
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.428.993,82	1.427.920,77
Otros gastos sociales	92.817,76	106.554,27
	<u>1.521.811,58</u>	<u>1.534.475,04</u>

(e) Compensaciones de seguros recibidas

El importe de las compensaciones de seguros recibidos durante el ejercicio 2022 e imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias asciende a 965.562,90 euros (19.210,13 euros en 2021) y corresponde a siniestros sufridos por diversos elementos pertenecientes al inmovilizado material, (incluido las pérdidas inmobiliarias por el siniestro de la Nave A por importe de 523.391,95 euros, el cese de facturación a los operadores afectados por el siniestro que asciende a 436.037,03 euros y por último diversas compensaciones por parte de los seguros por los vehículos con incidencias por importe de 6.133,92 euros).

(f) Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Servicios Ext,	11.669.059,45	10.492.914,02
Tributos	1.209.849,42	1.173.757,55
Variac Provisiones en operac. Comercial.	190.538,81	-231.809,46
Otros gastos de gestión corriente	489,91	-1.023,22
	<u>13.069.937,59</u>	<u>11.435.885,33</u>

(Continúa)

## MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)

## Memoria de las Cuentas Anuales

Se incrementa la cifra de gasto de explotación respecto al año anterior, aumentando notablemente los vinculados a la reanudación de ferias y congresos a los que asiste Mercamadrid y el incremento de costes asociados (Meat Attraction, Salón Gourmets, Madrid Fusión, Fruit Attraction, SeaFood) y la celebración de la carrera 10K Mercamadrid. Por otro lado, se ve incrementada de forma significativa la partida de suministros como consecuencia del fuerte crecimiento del precio de la energía eléctrica.

(g) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Los gastos de enajenación del inmovilizado corresponden al siniestro de la Nave A del Mercado Central de Frutas y Hortalizas explicado en el punto 2 (c) de esta memoria (523.391,95 euros).

(h) Otros resultados

El detalle de otros resultados de los ejercicios 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	2022	2021
Ingresos excepcionales	1.083.648,63	58.135,38
Gastos excepcionales	-106.015,23	-7.465,32
	<u>977.633,40</u>	<u>50.670,06</u>

Las principales variaciones de los ingresos corresponden a la compensación de los ingresos por rentas no percibidas del siniestro de la Nave A explicado en el punto en el punto 2 (c) de esta memoria (436.037,03 euros), la pérdida procedente del inmovilizado no amortizado de la Nave A siniestrada (523.391,95 euros) y el registro de los intereses de un procedimiento de una finca de la Ampliación de Mercamadrid (108.038,49 euros).

La variación en los gastos corresponde a la reclamación de la Seguridad Social de un accidente laboral de un empleado de una empresa de la Unidad Alimetaria que se encuentra recurrido.

(25) Información sobre Personal

El número medio de personal de la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021, desglosado por categorías, es como sigue:

	Número	
	2022	2021
Dirección/Responsables de Área	21,00	21,00
Personal técnico	38,82	35,86
Personal administrativo	52,99	58,29
	<u>112,81</u>	<u>115,15</u>

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

La distribución por sexo del personal y de los Administradores al final de cada ejercicio es como sigue:

	Número			
	2022		2021	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Consejeros/as	5	10	5	9
Dirección/Responsables de Área	11	10	11	10
Personal técnico	14	25	12	24
Personal administrativo	13	39	13	45
	<u>43</u>	<u>84</u>	<u>41</u>	<u>88</u>

(26) Honorarios de Auditoría

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 y del ejercicio 2021 han sido auditadas por la compañía BS Audit S.L.P., Dicha Sociedad, ha devengado, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, honorarios y gastos por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	10.975,00	10.975,00
	<u>10.975,00</u>	<u>10.975,00</u>

Los importes indicados en los cuadros anteriores incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021, con independencia del momento de su facturación.

(27) Información sobre periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera (Deber de Información) de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única "Resolución de 29 de enero de 2016", del Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, sobre la información a incorporar en la Memoria de las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, la Sociedad suministra en la nota 27 información comparativa con el ejercicio 2015 que fue calificado como inicial a efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad. La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

Durante el ejercicio 2022 se han realizado un total de pagos que asciende a 14.100.032,84 euros, (11.354.471,87 euros en 2021).

(Continúa)

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
Memoria de las Cuentas Anuales

El período medio de pago de 2022 asciende a 9,98 días. (12,93 días en 2021)

Esta información se resume en el siguiente cuadro:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Días</u>	<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	9,98	12,93
Ratio de operaciones pagadas	4,28	12,94
Ratio operaciones pendientes de pago	9,93	12,93
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
	<u>(Euros)</u>	<u>(Euros)</u>
Total pagos realizados	14.100.032,84	11.354.471,87
Total pagos pendientes	613.322,40	884.877,39

(28) Hechos Posteriores

Como resultado de la adjudicación de las obras de reconstrucción de la Nave A, el 17 de enero de 2023 se ha firmado el acta de replanteo con la empresa adjudicataria de la licitación resultando a partir de ese momento un periodo máximo de ejecución de las obras de 32 semanas, considerando a priori que no se producirán retrasos ni dilaciones en la normal ejecución del proyecto.

No existen hechos posteriores adicionales reseñables al cierre del ejercicio de fecha 31.12.2022

(Continúa)

Anexo I

MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. (MERCAMADRID)  
 DETALLE DEL MOVIMIENTO DE RESERVAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES  
 TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
 (Expresado en euros)

	Reserva Legal	Reserva transición euro	Reservas voluntarias	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>9.736.200,00</b>	<b>653,64</b>	<b>70.319.480,98</b>	<b>80.056.334,62</b>
Ajustes por errores 2020 y anteriores	-	-	721.998,58	721.998,58
Saldo ajustado al 1 de enero de 2021	9.736.200,00	653,64	71.041.479,56	80.778.333,20
Distribución del beneficio del ejercicio anterior	-	-	2.185.092,76	2.185.092,76
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>9.736.200,00</b>	<b>653,64</b>	<b>73.226.572,32</b>	<b>82.963.425,96</b>
Ajustes	9.736.200,00	-	-286.700,34	-286.700,34
Distribución del beneficio del ejercicio anterior	-	-	1.438.894,49	1.438.894,49
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>9.736.200,00</b>	<b>653,54</b>	<b>74.378.766,47</b>	<b>84.115.620,11</b>

ANEXO II  
COMUNICACIÓN DE SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERESES  
(Art.º 229.3 RDL 1/2010, DE 2 DE JULIO)

Administrador y/o persona vinculada	Sociedad	Cargos y funciones	Número de Títulos	% en C. Social
D <sup>a</sup> . Silvia Llerena Muñoz	Mercabilbao	Consejera	0	0
	Mercagranada	Consejera	0	0
	Mercasevilla	Consejera	0	0
	Mercavalencia	Vicepresidenta	0	0
	Mercazaragoza	Consejera	0	0
	Mercaolid	Vicepresidenta	0	0
D <sup>a</sup> . M <sup>a</sup> . Teresa Castillo Pasalodos	Mercabarna	Vocal/Consejera	0	0
	Mercagalicia	Vicepresidenta 1 <sup>a</sup>	0	0
	Mercalicante	Vicepresidenta 1 <sup>a</sup>	0	0
	Mercasevilla	Vocal/Consejera	0	0
	Mercamurcia	Vocal/Consejera	0	0
	Mercavalencia	Vocal/Consejera	0	0
D. Agustín S. García-Cabo Fernández	Mercasturias, S.A.S.M.E.	Presidente	0	0
	Mercabarna, S.A.	Vicepresidente 1 <sup>º</sup>	0	0
	Mercairuña, S.A.	Vicepresidente 1 <sup>º</sup>	0	0
	Mercaleón, S.A.	Vicepresidente 1 <sup>º</sup>	0	0
	Mercatenerife, S.A.	Vicepresidente 1 <sup>º</sup>	0	0
D. Pedro González Torroba	Agencia Tributaria de Madrid	Consejero Vocal	0	0
	Agencia para el Empleo de Madrid	Consejero Vocal	0	0
	Agencia de Actividades de Madrid	Consejero vocal suplente	0	0
D <sup>a</sup> . Vanessa Moreno Vincent	Mercalicante	Vocal Consejera	0	0
	Mercabarna	Vocal Consejera	0	0
	Mercacórdoba	Vicepresidenta	0	0
	Mercagalicia	Vocal Consejera	0	0
	Mercagranada	Vocal Consejera	0	0
	Mercalaspalmas	Vocal Consejera	0	0
	Mercapalma.	Vocal Consejera	0	0
	Mercasevilla	Vocal Consejera	0	0
	Mercasevilla	Vocal Consejera	0	0

Administrador y/o persona vinculada	Sociedad	Cargos y funciones	Número de Títulos	% en C. Social
-------------------------------------	----------	--------------------	-------------------	----------------

D. Jesús Moreno Vivas	Mercasevilla	Vicepresidente	0	0
	Mercalicante	Vocal Consejero	0	0
	Mercasantander	Vicepresidente	0	0
	Mercaleón	Vocal Consejero	0	0
	Mercabilbao	Vicepresidente	0	0
	Mercagranada	Vicepresidente	0	0
	Mercalaspalmas	Vocal Consejero	0	0

D. Alfredo Suaz González	Mercazaragoza, S.A.	Vicepresidente 1º	0	0
	Mercamurcia, S.A.	Vicepresidente 1º	0	0
	Mercasalamanca, S.A.	Vicepresidente 1º	0	0
	Mercapalma, S.A.	Vicepresidente 1º	0	0
	Mercabarna, S.A.	Consejero	0	0

El resto de Consejeros no relacionados en este Anexo II declara no incurrir en ninguna de las circunstancias a la que hace referencia dicha disposición.

Este Anexo forma parte integrante de la nota 23c de la memoria de las cuentas anuales, junto con las que debería ser leído.



# INFORME DE GESTIÓN

## Cuentas anuales Ejercicio 2022

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a smaller loop and a long horizontal stroke extending to the right.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'X' or 'A' shape with a long diagonal stroke extending upwards and to the right.

## Introducción

El ejercicio 2022 coincide con el 40 aniversario desde que comenzara la actividad en el Mercado central de Pescados (30 de noviembre de 1982) primera infraestructura de Mercamadrid.

Un año en el que se recupera definitivamente la normalidad respecto a la pandemia, pero que sigue siendo un año complejo: con un paro de transportes en marzo y una crisis de materias primas y energética que tiene impacto sobre la inflación.

Con todo, la actividad comercializadora de las empresas es de relativa normalidad. En términos de demanda se ha producido ciertos cambios con traslaciones a productos más básicos en el consumo doméstico, y se ha producido un importante incremento de la actividad en hostelería, muy al alza.

Al complejo contexto socio económico, se suma otro hecho: el incendio de la mitad de la Nave A del Mercado Central de Frutas y Hortalizas el 23 de julio, provocando la destrucción del 50% de la superficie de la nave y la afección en la actividad comercial de 34 puestos y la cafetería. Una rápida y eficiente respuesta por parte de Mercamadrid, junto con equipos de emergencia, bomberos y la solidaridad y colaboración de todos los operadores del mercado, permitió una respuesta colectiva eficiente consiguiendo que, prácticamente a la semana siguiente del siniestro, todos los operadores afectados habían reanudado su actividad comercial, reubicados en otros espacios comerciales. En las 24 horas siguientes, el incendio estaba controlado, evitando su propagación al resto de la nave y edificaciones colindantes. Desde el punto de vista de la reconstrucción de la Nave A para la vuelta a una situación de normalidad, el siniestro ha conllevado la licitación y contratación de varios proyectos urbanísticos, por importe de 6.158.534,45 euros, así como la acción de demolición inicial, realizada por el Ayuntamiento de Madrid. Se estima que todos estos trabajos finalizarán durante el tercer trimestre del ejercicio 2023.

En 2022 se alcanza el 98% de ocupación de la superficie en los mercados centrales, manteniendo por tanto el atractivo comercial del recinto. La inversión ejecutada en 2022 ha ascendido a 3,3 millones de euros, para la modernización de instalaciones, tecnología y servicios.

Algunos de los proyectos realizados han sido la ampliación de la infraestructura de recarga para vehículos eléctricos. Creación de 282 nuevas plazas de aparcamiento en el entorno del Mercado Central de Frutas y Hortalizas. Puesta en marcha del Hub de innovación de Mercamadrid, infraestructura de nueva creación, con espacio coworking. Modelo BIM de las instalaciones, para un mejor mantenimiento y control de los servicios, que permita agilizar las intervenciones de renovación o solución. Nuevo sistema de gestión de control de accesos, adaptándolo a las necesidades funcionales y tecnológicas actuales, con la automatización de vías e incorporación del Big Data.

En 2022 la actividad del centro de formación mantiene la senda de crecimiento, ampliando la base de clientes. Al cierre de 2022 se han impartido 160 cursos y formado a 1.666 alumnos.

Mercamadrid apuesta por hacer de la unidad alimentaria un referente para la exportación. En este sentido se ha consolidado la actividad de la oficina de acción exterior, con el objetivo de impulsar la internacionalización de las empresas.

Se ha elaborado la Guía práctica de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en Mercamadrid, que permite conocer el avance en la incorporación de una cultura de desarrollo sostenible en la unidad alimentaria. Esta guía identifica y clasifica por ODS las acciones y proyectos llevados a cabo, tanto por la empresa mixta como por las empresas instaladas en el recinto.

2022 ha supuesto el regreso de la apertura a la sociedad, con el retorno de la Carrera 10K Mercamadrid, de las visitas gastronómicas y de la ciudadanía, así como de las visitas escolares en los tres sectores en el marco del proyecto “Aprendo a comer sano en Mercamadrid”. El primer curso completo de la Escuela de la Fruta, iniciado en octubre de 2021 ha recibido la visita de 1.531 escolares y 44 colegios de la Comunidad de Madrid. En el mes de febrero, era reconocida por el Observatorio de Innovación en Gran Consumo en España como uno de los 20 proyectos más innovadores del último año.

En 2022 se trabaja con la Fundación Banco de Alimentos de Madrid en campañas de sensibilización que permitan redirigir excedentes hacia la donación de alimentos. Con la llegada de refugiados de la guerra de Ucrania, crecen los beneficiarios, atendiendo a 40.000 personas en situación de vulnerabilidad.

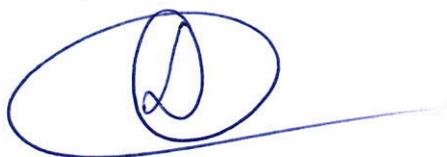
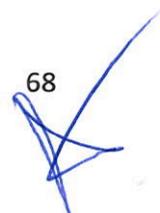
Mercamadrid es un mercado del siglo XXI. Un referente internacional que sigue trabajando en retos y objetivos que le permitan avanzar en la modernización y mejora de la competitividad, en el marco de un sector dinámico y muy exigente. Es por ello que, para 2023, la empresa tiene presupuestada una inversión de 9,3 millones de euros, que le permitirá dar respuesta a las necesidades de sus clientes, atendiendo algunos retos fundamentales para posicionarnos a la vanguardia del sector, como son la innovación, la digitalización y la circularidad.

### Principales actuaciones en 2022

La visión de Mercamadrid, S.A., dentro del Plan Estratégico 2020-2022, refleja nuestro compromiso en consolidarnos como una Unidad Alimentaria líder y referente en instalaciones, tecnología y servicios para nuestros clientes, y de esta forma contribuir con el bienestar de la sociedad madrileña, prestando un servicio público, y con el desarrollo socio-económico.

Por ello, la sociedad sigue apostando por la modernización de infraestructuras, con inversiones que supondrán la mejora de instalaciones y una mejora en la eficiencia y sostenibilidad.

En el año 2022 se han desarrollado proyectos de inversión para la transformación del recinto, algunos de los cuales tendrán continuidad en el 2023:

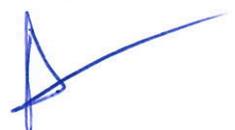



- Ampliación de la **infraestructura de recarga para vehículos eléctricos**, con la incorporación de nuevos equipos de recarga semi-rápida, rápida y súper-rápida, algunos de ellos cedidos por el Ayuntamiento de Madrid, con capacidad de cargar dos vehículos simultáneamente en cada uno de ellos, ampliando la cobertura al Mercado Central de Pescados y los aparcamientos del Mercado Central de Frutas y Verduras. Esta infraestructura cuenta así, en 2022, con 15 equipos en todo el recinto.
- Construcción de **nuevos espacios de aparcamiento** en el entorno del Mercado Central de Frutas y Verduras, con 282 nuevas plazas.
- Nuevo **sistema de gestión de control de accesos**, adaptándolo a las necesidades funcionales y tecnológicas actuales, con la automatización de vías e incorporación del Big Data.
- Elaboración de un **modelo BIM de las instalaciones de Mercamadrid**, para un mejor mantenimiento y control, agilizando intervenciones de renovación o solución.
- **Renovación de lucernarios** de las cubiertas de las Naves Auxiliares F3 y F4.
- **Reforma del salón de actos del Centro Administrativo**, en un espacio multifuncional y adaptado a las nuevas necesidades de la organización y empresas.
- Trabajos de mejora en el **parque de la ampliación**.
- **Prolongación de la vía 6 del acceso de Plataforma Alta**, agilizando y aumentando el paso de vehículos, mejorando con ello la fluidez y seguridad en la movilidad.
- Debido al incendio ocurrido el 23 de julio de 2022 en la Nave A, ha sido necesario llevar a cabo la redacción y ejecución de proyectos que permitan que las empresas afectadas recuperen sus espacios y la normal actividad en el menor tiempo posible.
  - Actuaciones realizadas:
    - **Demolición de la parte de la nave siniestrada.**
    - **Demolición de la solera y red saneamiento** de la parte siniestrada
  - Actuaciones iniciadas con finalización en ejercicio 2023:
    - **Reconstrucción de la envolvente de los puestos colindantes** a la zona siniestrada (A25 a A30) con finalización prevista en enero 2023
    - **Reconstrucción parcial de la Nave A**, incorporando mejoras constructivas y tecnológicas que permitirán disminuir el impacto medioambiental del edificio, con finalización prevista en el segundo semestre de 2023.

El programa de actuaciones ejecutadas en las instalaciones de Mercamadrid, ha supuesto una inversión para el **cierre del ejercicio 2022** que ha ascendido a la cifra de **3.340.319** euros.

La labor esencial del equipo del área de **Mercados y Servicios** sigue teniendo un papel clave una vez superada la pandemia, realizando su trabajo de manera presencial y llevando a cabo labores fundamentales para el buen funcionamiento del mercado:

- Prescripción, seguimiento y control del cumplimiento de normas y recomendaciones en los mercados e instalaciones.

- Información y comunicación periódica de normas y recomendaciones a empresas, asociaciones profesionales y personas usuarias de Mercamadrid.
- Control de acreditaciones (solo se permite el acceso a personas con acreditación vigente).
- Se realiza un seguimiento diario de la evolución de la actividad: vehículos abastecedores, volumen de mercancía, número de vehículos totales, ... lo que permite conocer en tiempo real la actividad de mercado.

En lo que respecta a **Seguridad**, cabe destacar la continuidad de:

- Coordinación con CNPIC-Ministerio del Interior, dado que somos infraestructura estratégica, actualizándose durante el 2022 el Plan de Seguridad del Operador.
- Mantenimiento y revisión de los planes de Autoprotección y Emergencia en los edificios de Mercamadrid para cumplimiento de la normativa vigente.
- Renovación del Plan de Autoprotección de la Nave A de Frutas, tras siniestro del 23 de julio, para adaptarlo a la nueva configuración de la actividad.
- Formación del personal en actuaciones contra incendios, con la realización de simulacros en interior y exterior de las naves.
- Formación del personal en el manejo de desfibriladores semi-automáticos y atención de soporte vital básica, con la realización de simulacros de emergencias médicas.
- Continuación de la sustitución de cámaras analógicas por equipos IP de alta resolución.
- Habilitación de un puesto multifunción para dar alternancia al Centro de Control en caso de caída.
- Control diario del perímetro y peatonal.

El área de **Estadísticas** de Mercamadrid, es la encargada de confeccionar las estadísticas de comercialización de los diferentes mercados y sectores. Estos datos procesados se almacenan en una base de datos de desarrollo propio que recoge información diaria de volúmenes, precios y orígenes, a nivel de producto y variedad.

Durante el ejercicio 2022 se han ampliado y mejorado los informes de análisis de la información, mediante la implementación de la herramienta POWER BI, lo que ha permitido hacer un seguimiento exhaustivo.

Desde el área de **Sostenibilidad y PRL**, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- En el marco del proyecto “Mercamadrid, entorno seguro”, y tomando como base la colaboración entre Asepeyo y Mercamadrid, se ha elaborado la primera **Guía de buenas prácticas en prevención de riesgos laborales en Mercamadrid**, con el objetivo de aportar una herramienta útil para las empresas del recinto, que facilite la consolidación de una cultura preventiva en la unidad alimentaria.
- Continuar con las **mejoras** iniciadas durante el ejercicio pasado en las instalaciones de la **Ecoárea y la instalación de nuevos puntos de aportación en el Mercado Central de**



**Pescados**, facilitando la entrega, separación, clasificación y preparación de residuos para su entrega y valorización por empresas gestoras de residuos. Estas mejoras han permitido alcanzar un índice de valorización del 75% en el año 2022.

Desde el área **Técnica y Mantenimiento** se ha desarrollado un trabajo de control y actuación diaria sobre las instalaciones de Mercamadrid, asegurando el buen funcionamiento con la aplicación de los procedimientos establecidos en la sociedad en un escenario de normalidad.

En materia de **Recursos Humanos**, en enero comenzó la implantación de un nuevo sistema de control de presencia: registro de la jornada desde diversos dispositivos (tablet, ordenador o teléfono móvil) gestión de vacaciones y ausencias digital, informes precisos de gestión, ... y un portal de información para la plantilla, consolidado y funcionando al 100% antes de finalizar el 2º trimestre de 2022. Del estudio de clima laboral realizado en el 1º trimestre de 2022 se desprende que se mantiene por encima de 8 la satisfacción de la plantilla, resultado ya obtenido en el estudio del año anterior. A partir del 13 de junio de 2022 se puso en marcha una nueva posibilidad para organizar el trabajo: opción de desempeñar la jornada laboral en modalidad a distancia hasta 4 días al mes, para aquellas personas cuya labor pueda desarrollarse de manera remota. Proyecto que emana del compromiso de la empresa por flexibilizar y organizar de la manera más eficiente posible el trabajo a realizar en cada momento, también positivo para las personas. Una medida consensuada con el Comité de Empresa.

Como continuación del anterior Plan de Igualdad, se han desarrollado una serie de acciones encaminadas a lograr una igualdad efectiva en la organización, a través de:

- Incorporación de mujeres a la plantilla, en posiciones tradicionalmente desempeñadas por hombres.
- La homogenización de los procesos de selección, donde se tienen en cuenta las cualificaciones y habilidades para que tengan las mismas oportunidades.
- La publicación previa interna de las vacantes en la organización, de manera que cualquier empleado o empleada puede optar a dicho puesto.
- La realización de todas las acciones formativas impartidas por la empresa dentro del horario laboral, de manera que no afecte a la conciliación familiar y priorizando la formación en modalidad on-line, destacando la participación en el proyecto liderado por el Ayuntamiento de Madrid, "Men in care".
- La incorporación del lenguaje inclusivo en todas las comunicaciones de la empresa, dando las pautas a seguir a la plantilla.
- La remodelación de las instalaciones de Mercamadrid para adaptarlas a las necesidades actuales de la plantilla, reforzando en la cultura de la organización el valor de igualdad.
- Evolución de los indicadores desagregados por género donde sea relevante.

Para dar cumplimiento al Real Decreto 902/2020, que entró en vigor el 14/04/2021, Mercamadrid, S.A. cuenta con un registro retributivo, utilizando la herramienta elaborada y proporcionada por el Ministerio de Trabajo y Economía Social y el Instituto de la Mujer del Ministerio de Igualdad.

En este periodo, se renovó la licencia de uso de la Marca Madrid Excelente, otorgados por la Fundación Madrid por la Competitividad, tras la auditoría realizada en el mes de septiembre, incrementándose la puntuación obtenida, año tras año.

Durante el año 2022, se ha llevado a cabo el seguimiento trimestral del avance de los planes de acción vinculados a los objetivos estratégicos y se ha realizado el análisis de los indicadores bajo criterios de gestión del modelo EFQM del Plan Estratégico 2020 – 2022.

Del estudio de satisfacción de clientes, realizado a finales de 2021 y principios de 2022, se desprende un leve aumento de la satisfacción general (7,45 en 2021 frente a 7,33 en 2020) siguiendo este parámetro una evolución positiva en los últimos 5 años y siendo las dimensiones de instalaciones, acceso, movilidad y seguridad de Mercamadrid las que mayor incremento han experimentado. Por otro lado, en el nuevo parámetro analizado “¿Recomendarías a otras empresas desarrollar su actividad / negocio en las instalaciones e Mercamadrid?”, se obtiene una puntuación de 8 (siendo el valor 1 muy poco probable y el valor 10 muy probable).

La actividad desarrollada por el **Centro de Formación** de Mercamadrid en 2022 ha supuesto el retorno de la formación en modalidad presencial, después de dos años de medidas sanitarias para hacer frente a la pandemia de Covid-19.

En 2022 se han impartido un total de 160 cursos que han permitido formar a 1.666 personas (más de 113.000 horas lectivas). Del total de acciones formativas, 90 lo fueron en formato presencial y 70 en alguna de las modalidades on-line (aula virtual, teleformación y mixta). El 63% de la formación correspondió a formación ocupacional, contratada por entidades sociales.

En 2022 las materias más demandadas continúan siendo logística, comercio, seguridad alimentaria y carnicería.

El Centro de Formación queda inscrito en el año 2022 para la impartición de 13 especialidades formativas adicionales de las áreas de ofimática, carretillas, envasado, etiquetado, microbiología, logística y aprovisionamiento, entre otros.

Se han impartido 6 certificados de profesionalidad en comercio y almacén, contratados por entidades sociales para el impulso de la inserción laboral de personas con diversidad funcional, colectivos de jóvenes vulnerables y apoyo para mujeres víctimas trata y explotación sexual. Concretamente, en 2022 se colabora por primera vez con el Ayuntamiento de Madrid para el logro de estos objetivos. Cabe destacar, en este ámbito, la impartición de una especialidad formativa en el área de marketing y distribución comercial, impartido en colaboración con Cruz Roja, para mujeres víctimas de violencia de género.

En 2022 se obtiene el certificado de Calidad bajo Norma UNE-en-ISO 58923:2020 del Centro de Formación para impartir formación de operadores de plataformas elevadoras móviles de personas. Adicionalmente, se implanta la Norma UNE 66181:2012 para poder impartir formación en modalidad de teleformación, aula virtual y bimodal a través de plataforma propia.

La oficina de **Acción Exterior**, consolida en 2022 sus actividades y servicios en sus diferentes líneas de trabajo:

- Asesoramiento a empresas mayoristas en el inicio de su proceso de internacionalización.
- Atención a compradores internacionales.
- Il edición del programa hosting de compradores internacionales junto a Fruit Attraction.
- Colaboración en la organización de misiones comerciales y encuentros de negocios en el sector cárnico.
- Asistencia a Fruit Logística 2022, en Berlín.
- Participación en el Congreso de la WUWM en Abu Dhabi, sobre “La Seguridad alimentaria mundial en el siglo XXI: riesgos, desafíos y soluciones para garantizar unos sistemas alimentarios resilientes, sostenibles y accesibles para todos”. Ponencia “Mercamadrid Circular: ecosistema empresarial al servicio de sociedad”

En materia de **RSC**, Mercamadrid S.A. ha publicado y divulgado en 2022 la primera Guía práctica de Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). Documento que permite conocer el avance en la incorporación de una cultura de desarrollo sostenible en la unidad alimentaria en los últimos años. La Guía identifica y clasifica por ODS las acciones y proyectos llevados a cabo, tanto por la empresa mixta como por las empresas instaladas en el recinto. Algunos de los ítems destacados son el esfuerzo por medir y reducir el impacto de la actividad en el entorno, con el predominio del avance en la aplicación de energías limpias, la apuesta por la movilidad sostenible, la reducción y optimización de residuos, la digitalización de servicios y la búsqueda de la circularidad en los procesos.

El año 2022 ha supuesto el regreso de la apertura a la sociedad, según lo ha permitido la evolución de la pandemia. Especial protagonismo de las visitas escolares, recuperando su actividad en los tres sectores, en el marco del proyecto “Aprendo a comer sano en Mercamadrid”. El primer curso completo de la Escuela de la Fruta, iniciado en octubre de 2021, ha recibido la visita de 1.531 escolares y 44 colegios de la Comunidad de Madrid. En el mes de febrero, era reconocida por el Observatorio de Innovación en Gran Consumo en España como uno de los 20 proyectos más innovadores del último año.

Con el objetivo avanzar en la lucha contra el desperdicio de alimentos, en 2022 se trabaja con la Fundación Banco de Alimentos de Madrid en campañas de sensibilización que permitan redirigir excedentes hacia la donación de alimentos, que benefician a 34.000 personas en situación de vulnerabilidad.

### **Análisis financiero respecto al año anterior**

Mercamadrid, S.A. presenta una **estructura financiera** saneada, con una cifra total de **Balance** a cierre del ejercicio 2022 de 157,2 millones de euros (en 2021 de 155 millones de euros, representa un incremento del 1% del "*pie de balance*") y un Patrimonio Neto de 143,4 millones de euros (141,7 millones de euros en 2021).

El Pasivo no corriente sufre una variación positiva de 492,1 miles de euros respecto al cierre del ejercicio anterior. Esta variación corresponde principalmente a las provisiones dotadas. El resto del saldo corresponde al fondo para reembolso de capital no municipal a 31 de diciembre de 2022, igual al del año 2021, y las fianzas recibidas por arrendamientos.

Se mantiene en este epígrafe la ausencia de financiación ajena al no disponer la Sociedad de ninguna póliza de crédito, como viene siendo habitual en los últimos ejercicios.

El Pasivo corriente disminuye un 0,78% respecto al ejercicio anterior. Se compone fundamentalmente este epígrafe del saldo de proveedores comerciales, que disminuye frente al ejercicio anterior, y el saldo de Administraciones Públicas (liquidación del impuesto de sociedades e impuestos corrientes a cierre de ejercicio).

Por el lado del Activo, comentar que el activo corriente se compone principalmente de los saldos disponibles de tesorería, que se incrementa respecto al ejercicio anterior (aumenta en 2,8 millones de euros respecto al año 2021) y saldos deudores de clientes, estando cubiertos al 100% con la correspondiente provisión por insolvencias aquellos que presentan una antigüedad superior a 6 meses.

La cifra de clientes dudosos aumenta y supone una variación del 25,52% respecto al año anterior, manteniéndose el control de los clientes cíclicos morosos y retirada definitiva de saldos de clientes con deuda histórica por insolvencias que ya cuentan con resolución judicial o cierre de situaciones concursales, y el cobro íntegro de las mensualidades aplazadas en el contexto de la pandemia Covid-19.

Por lo que se refiere a nuevas inversiones, el epígrafe de inmovilizado alcanza una cifra de **3.340.319 €**, que corresponde a mejoras en instalaciones, al compromiso de la sociedad con la protección y sostenibilidad del medio ambiente, además de la prevención de riesgos laborales en nuestras instalaciones.

Por lo que respecta a la **Cuenta de Resultados**, comentar que la Cifra de Negocio, que refleja los ingresos procedentes de las principales líneas de actividad de la sociedad (rentas y accesos) se ha situado en 28,4 millones de euros, cifra superior a la del ejercicio anterior que fue de 27,2 millones de euros, lo que representa un incremento del 4,5%, principalmente por la actualización de las rentas con un IPC del 5,5%.

La **cifra total de ingresos** en el ejercicio 2022 alcanza los 32.127 miles de euros, lo que representa una diferencia de 3.374 miles de euros respecto el ejercicio 2021 (28.753 miles de euros). Este incremento es el reflejo de una actualización de los contratos y tarifas de accesos a la Unidad Alimentaria con un IPC del 5,5%, la recuperación de la facturación de algunos






conceptos como las repercusiones de ferias y eventos y publicidad en el marco de la normalidad tras la pandemia, el crecimiento de los ingresos procedentes del Centro de Formación, así como unos ingresos por derechos económicos muy superiores a los del ejercicio anterior. Cabe destacar que los ingresos no facturados por los puestos y cafetería de la Nave A de Frutas, tras el siniestro por incendio de julio, han sido cubiertos por las pólizas de seguros con las que cuenta la Sociedad. Todo ello ha conllevado un incremento de la cifra total de ingresos al cierre del ejercicio del 11,7 % respecto del año anterior.

Se incrementa la **cifra de gastos** respecto al año anterior, aumentando notablemente los gastos vinculados a la reanudación de ferias y congresos a los que asiste Mercamadrid y el incremento de costes asociados (Meat Attraction, Salón Gourmets, Madrid Fusión, Fruit Attraction, SeaFood) y la celebración de la carrera 10K Mercamadrid. Por otro lado, se ve incrementada de forma significativa la partida de suministros como consecuencia del fuerte crecimiento del precio de la energía eléctrica.

Los aprovisionamientos se mantienen en la línea del ejercicio anterior, 53 miles de euros (55 miles de euros en 2021).

Aumentan ligeramente las amortizaciones, como consecuencia del inicio de las amortizaciones correspondientes a las inversiones realizadas en el ejercicio 2021 (1,56%).

Los gastos de personal se incrementan un 2,1%, como resultado de la subida del 2% al inicio del ejercicio, según los Presupuestos del Estado para 2022, y la subida adicional del 1,5% con efecto retroactivo, según decreto de octubre de 2022.

El Resultado Neto de Explotación se sitúa en 7,9 millones de euros (7,1 millones euros en 2021) lo que supone un incremento del 11,25%.

En definitiva, el BAI (Beneficio antes de impuestos) al cierre de 2022 se ha situado en 7,9 millones de euros (7,1 millones de euros en 2021), reflejando un incremento del 11,37% respecto al ejercicio anterior. Por su parte, el Beneficio Neto (BN), después del impuesto sobre sociedades, ha aumentado en 605 miles euros siendo la cifra de 5,9 millones € (5,3 millones euros en 2021) un 11,34% más que en 2021.

El EBITDA, medido como Resultado neto de explotación más las amortizaciones, pasa de 10,7 millones de euros en 2021 a 11,6 millones de euros en 2022.

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

- Durante el ejercicio 2022 se han realizado un total de pagos que asciende a 14.100.032,84 euros (11.354.471,87 euros en 2021)
- El PMP de 2022 asciende a **9,98** días. (12,93 días en 2021)

Durante 2022 el área Jurídica, junto con las distintas áreas de la organización, ha gestionado 47 procedimiento ordinarios / licitaciones, de los cuales 2 quedaron desiertos, otros 2 desistidos y 9 se encuentran en tramitación, previendo su adjudicación en los primeros meses de 2023.

La sociedad cumple al 100% el compromiso establecido con el Sector Público de pago a proveedores, establecido a 30 días según la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, Real Decreto 635/2014.

### **Análisis financiero respecto al presupuesto**

Durante el ejercicio 2022 el comportamiento **de ingresos y gastos respecto al presupuesto** ha estado marcado por la vuelta a la normalidad respecto a la pandemia, en un escenario complejo asociado al efecto inflacionista, la guerra en Ucrania, la crisis en los precios de las materias primas y suministros energéticos, así como el incendio de la mitad de la Nave A del Mercado Central de Frutas y Hortalizas el 23 de julio, con una cifra global de **5.938.080,10 euros de Beneficio Neto** (beneficio después de impuestos) por encima del resultado presupuestado (en 713.616,62 euros) lo que supone un incremento **del 13,66%**, después de impuestos, cifras que pasamos a analizar respecto a las desviaciones presupuestarias que se han producido.

Por el lado de los **gastos**, la cifra final de desviación respecto a los gastos presupuestados en 2022 antes de Impuestos, aumenta en 1.108,4 miles de euros, lo que supone un incremento del gasto real frente al presupuestado de un 4,8%.

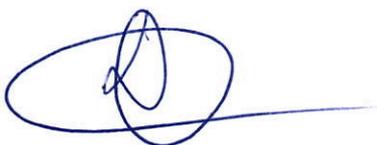
En el epígrafe de otros gastos de explotación, las cifras totales se incrementan respecto a las cifras presupuestadas un 4,95%, como consecuencia de lo explicado en el apartado anterior: aumentando notablemente los gastos vinculados a la reanudación de ferias y congresos a los que asiste Mercamadrid, celebración de la carrera 10K Mercamadrid e incremento significativo de la partida de suministros como consecuencia del fuerte crecimiento del precio de la energía eléctrica.

Por el lado de los **ingresos**, la tónica general viene marcada por una presupuestación de las tarifas sobre una actualización del 3,1 %, a las que se aplicó finalmente un IPC real del 5,5%.

La cifra de negocios está alineada con el importe presupuestado, -0,18%, destacando la desviación negativa de 3,48% en los ingresos de accesos y estacionamiento al haberse empezado a aplicar las Tarifas del 2022 a principios de junio, volviendo el flujo de vehículos a la normalidad. Cabe destacar el buen comportamiento de los derechos económicos por entradas y traspasos, situándose el epígrafe de Otros ingresos de explotación un 99,74% por encima de lo presupuestado.

Aumentan los ingresos en el área de formación en 104,6 miles de euros, un 30,3% con respecto a la cifra presupuestada, por la consolidación de la formación on-line y volviendo a tener la formación presencial el peso más importante.

En su conjunto, el total de ingresos aumenta en un 6,8% (2.061 miles de euros) con relación al presupuesto 2022.





Como medida económica extraordinaria para paliar la difícil situación de la coyuntura económica acaecida en el ejercicio 2022, con fuertes subidas de los suministros energéticos, combustibles y materias primas, así como un IPC por encima de lo habitual en los últimos años, que en algunos momentos del ejercicio llegó a establecerse en dos dígitos, la Sociedad estableció la medida de aplazar el pago 12 meses del 50% de la subida del IPC durante el ejercicio 2022 a los operadores de los mercados centrales que decidieran acogerse voluntariamente a esta medida, con una amplia acogida entre los operadores.

77



## Objetivos y líneas de actuación para 2023

El detalle de los principales capítulos de inversión presupuestados para el 2023 es el siguiente:

• Seguridad, Accesos y Movilidad	1.081.200
• Mercado de Frutas y Hortalizas	2.001.800
• Mercado de Pescados	969.201
• Zona Comercial	120.000
• Nave de Hostelería	40.000
• Ampliación Mercamadrid	150.000
• Nuevos proyectos	4.973.567

El importe total de estas inversiones presupuestadas para el 2023 asciende a **9.335.768 €**.

En el apartado de **Seguridad, Accesos y Movilidad**, se continuará con la renovación de cámaras de CCTV, la campaña de asfaltado y la renovación de la señalización horizontal y vertical de viales.

En el **Mercado Central de Frutas y Hortalizas**, se continuará con la renovación y mejora del pavimento de los muelles, así como la renovación de otras instalaciones generales de protección contra incendios tanto en Frutas como en el **Mercado Central de Pescados**.

En el **Centro Administrativo**, se avanzará en el proyecto de modernización de espacios, acometiéndose el proyecto de impermeabilización de la cubierta y sustitución de equipos de climatización.

Por otro lado, continuarán las actuaciones de modernización en la **Zona Comercial**, principalmente en su urbanización y la remodelación de la plaza central, que se han visto retrasadas por ser prioritario abordar la reconstrucción de la Nave A de Frutas, tras el siniestro del mes de julio de 2022.

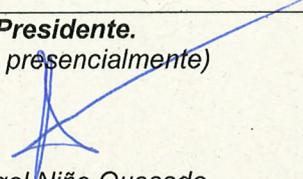
En el área de **Nuevos proyectos** cabe destacar la creación de nuevos espacios de aparcamiento y espacios de conocimiento e innovación, la creación de nuevos espacios comerciales y la incorporación de soluciones que permitan optimizar la gestión de las infraestructuras de Mercamadrid, utilizando la tecnología actual para dedicar la labor del equipo humano a tareas de mayor valor para los/as usuarios/as.

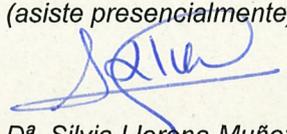
Para acometer la inversión comprometida, la sociedad dispone de tesorería para hacer frente a los pagos de las certificaciones de las obras, puesto que existe capacidad suficiente de autofinanciación.

En el supuesto de que fuera necesario, se optaría por financiación a corto plazo a través de póliza de crédito, pero tanto el importe como el plazo será acordado por el Comité de Dirección de la sociedad y elevado al Consejo de Administración para su aprobación, así se especifica en la memoria del Proyecto de Presupuesto para 2022.

# CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2022

Reunidos los Administradores de la sociedad MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO DE MADRID, S.A. formulan, en este acto, con fecha 21 de febrero de 2023, en virtud de lo señalado en el artículo 253 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, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de esta Sociedad, correspondientes al ejercicio del 2022, que se componen de: Carátula (1 hoja sin numerar), **Balances de Situación**, compuesto por 2 hojas sin numerar; Cuentas de Pérdidas y Ganancias, compuesta por 1 hoja sin numerar; Estado de cambios en el Patrimonio Neto, compuesto por 1 hoja sin numerar, Estado de Flujos de Efectivo, compuesto por 1 hoja sin numerar, índice de la **Memoria**, compuesto de 2 hojas sin numerar, Memoria compuesta de 62 hojas, numeradas de la 1 a la 62 y de 2 anexos, Anexo I (1 hoja) y Anexo II (2 hojas) e **Informe de Gestión**, compuesto por 13 hojas, numeradas de la 66 a la 78. El sumatorio de todas las hojas es de 86 y estando cada una de ellas firmadas por el Sr. Presidente y el Sr. Vicesecretario del Consejo.

**Presidente.**  
(asiste presencialmente)  
  
D. Ángel Niño Quesada

**Vicepresidenta 1ª**  
(asiste presencialmente)  
  
D.ª Silvia Llerena Muñoz

**Vicepresidente 2º**  
(asiste telemáticamente)  
  
D. Miguel Ángel Redondo Rodríguez

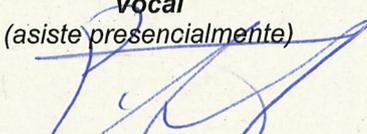
**Vocal**  
(asiste telemáticamente)  
  
D. José Canal Muñoz

**Vocal**  
(le representa D. Ángel Niño Quesada que suscribe el documento)  
  
D. Martín Casariego Córdoba

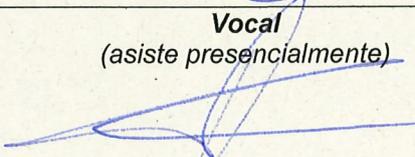
**Vocal**  
(le representa D.ª Silvia Llerena Muñoz que suscribe el documento)  
  
D.ª M.ª Teresa Castillo Pasalodos

**Vocal**  
(le representa D. José Canal Muñoz)  
  
D. Francisco de Borja Fanjul Fernández-Pita

**Vocal**  
(asiste presencialmente)  
**(\*) CORRECCIÓN DE ERROR**  
D. Agustín S. García-Cabo Fernández

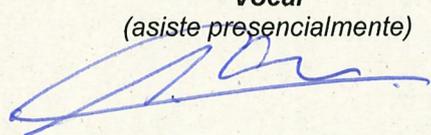
**Vocal**  
(asiste presencialmente)  
  
D. Pedro González Torroba

**Vocal**  
(le representa D. José Canal Muñoz)  
  
D.ª Engracia Hidalgo Tena

**Vocal**  
(asiste presencialmente)  
  
D. Octavio Jiménez Suárez

**Vocal**  
(asiste presencialmente)  
  
D.ª Vanessa Moreno Vincent

**Vocal**  
(asiste telemáticamente)  
  
D.ª M.ª Ángeles Prieto Arroyo

**Vocal**  
(asiste presencialmente)  
  
D. Alfredo Suaz González

## DILIGENCIA:

La extiendo yo, Vicesecretario General del Pleno del Ayuntamiento de Madrid y del Consejo de Administración de Mercamadrid, S.A., para hacer constar que las precedentes Cuentas e Informe de Gestión del Ejercicio 2022 y propuesta de resultado se formulan en sesión de dicho Consejo celebrado el 21 de febrero de 2023 por unanimidad de los 14 Consejeros, siendo suscrito este documento por los que asistieron a la misma presencialmente y por D. Ángel Niño Quesada en representación de D. Martín Casariego Córdoba y por D.ª Silvia Llerena Muñoz en representación de D.ª M.ª Teresa Castillo Pasalodos. Doy fe.

Madrid, 21 de febrero de 2023  
Juan José Orquín Serrano

(\*) **CORRECCIÓN DE ERROR:** en el espacio de firma del consejero D. Agustín S. García-Cabo Fernández, donde dice "presencialmente", debe decir "telemáticamente".



**BS**  
**Audit**

*ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO*

**OFICINA MADRID**

C/ Ferraz 28 Local, 28008 Madrid - Tlf: (+34) 91 04 06 018

**OFICINA ANDALUCÍA**

C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10  
29603 Marbella (Málaga) - Tlf: (+34) 951 66 78 68

[www.bsaudit.eu](http://www.bsaudit.eu) 